

/CRB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE TRENTE NOVEMBRE**

A COLOMIERS (Haute-Garonne), 15 Rue de Limogne, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Alain FAURE, Notaire Associé de la Société dénommée « FLV NOTAIRES, société civile professionnelle titulaire d'Offices Notariaux », dont le siège social est situé à COLOMIERS (Haute-Garonne), 15, Rue de Limogne, titulaire :

- d'un Office Notarial situé à COLOMIERS (Haute-Garonne), 15, rue de Limogne,

- et d'un Office Notarial situé à LEGUEVIN (Haute-Garonne), 4, Allée des Cordeliers,

Exerçant en l'office Notarial de COLOMIERS ,

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

La Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 35100000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), 251 rue du Romarin BP 18 le Clos des Chanterelles, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

ACQUEREUR

Monsieur Timothée Aurélien Alexandre **FERRER**, dessinateur projeteur, demeurant à PLAISANCE-DU-TOUCH (31830) 1 rue des vosges.
Né à BORDEAUX (33000) le 13 décembre 1996.

Célibataire.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale (Article 4 B du Code général des impôts).

Et Madame Sarah Léa Marie **ORTS**, technicienne de capture, demeurant à PLAISANCE-DU-TOUCH (31830) 1 rue des vosges.

Née à TOULOUSE (31000) le 11 mai 1991.

Célibataire.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale (Article 4 B du Code général des impôts).

Ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens ainsi déclaré, le 11 mars 2022, enregistré à la mairie de PLAISANCE-DU-TOUCH

Contrat non modifié depuis lors.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Timothée FERRER acquiert la pleine propriété indivise du **BIEN** objet de la vente à concurrence de 60%.

Madame Sarah ORTS acquiert la pleine propriété indivise du **BIEN** objet de la vente à concurrence de 40%.

Les acquéreurs déclarent que ces quotités de propriété correspondent à leur quotités de financement de moitié chacun tant s'agissant des apports personnels que de leurs contributions au remboursement d'un emprunt éventuel et dispensent le notaire soussigné de les relater plus amplement.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SAS HECTARE est représentée à l'acte par Madame Ingrid PREVOST, agissant aux présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs annexée aux présentes..

- Monsieur Timothée FERRER et Madame Sarah ORTS sont présents à l'acte.

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 la société SAS HECTARE

- Extrait K bis.

Concernant Monsieur Timothée FERRER

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

Concernant Madame Sarah ORTS

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

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

EXPOSE

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

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

DESIGNATION

A SAINT-LYS (HAUTE-GARONNE) 31470 1 Rue DU 16 JANVIER 1998,
Un terrain à bâtir
Portant le numéro **treize (13)** du lotissement dénommé L'ALLEE DU PAPILLON.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1689	1 RUE DU 16 JANVIER 1998	00 ha 03 a 70 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

SURFACE DE PLANCHER CONSTRUCTIBLE

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** pourra construire sur cette parcelle une surface de plancher de **120m²**. Elle résulte du certificat établi par le lotisseur, annexé aux présentes.

Division cadastrale

Cette parcelle provient de la parcelle anciennement cadastrée section A numéro 1475.

Tel qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre numéro 2005 C en date du 21 décembre 2021 en cours de publication au service de la publicité foncière de MURET.

Lotissement

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par la préfecture de la Haute-Garonne en date du 19 octobre 2021, portant le numéro PA 031 499 21 A0004.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître notaire à , le **30 novembre 2022**, en cours de publication auprès du service de la publicité foncière de .

Ce permis a autorisé la création de SEIZE (16) lots à usage d'habitation dont un lot permettant la construction de logements collectifs sociaux suivant le plan de division qui était joint au dossier de la demande d'autorisation de lotir.

Ce permis d'aménager a été régulièrement affiché sur le site ainsi qu'il résulte de constats d'affichage dressés par Maître Bertrand BELARGE, Huissier de Justice à MURET, en date des 4 novembre 2021, 6 décembre 2021 et le 5 janvier 2022 demeurés ci-annexés.

Par courrier en date du 10 mai 2022, la mairie de Saint-Lys a confirmé l'absence de recours et de retrait à l'encontre dudit permis d'aménager.

L'**acquéreur** déclare avoir été, dès avant ce jour, mis en mesure de consulter les pièces conservées au rang des minutes du notaire soussigné en annexes dudit dépôt de pièces.

BORNAGE

Le terrain objet des présentes constituant un lot de lotissement et étant destiné par L'ACQUEREUR a la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou mixte, entre dans le champs d'application de l'article L115-4 du Code de l'urbanisme.

Le VENDEUR précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert

Ce bornage a été établi par Monsieur Patrice JEAN société URBACTIS, Géomètre-Expert à Grenade, en novembre 2021

L'ACQUEREUR déclare avoir vérifié le plan et le bornage de son lot et ne pas avoir de réclamation à faire à ce sujet.

Il déclare en outre avoir vu et visité le terrain objet des présentes, avoir constaté que le bornage avait été effectué et reconnaît avoir été informé que la remise en place des bornes resterait à sa charge.

AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement à usage de terrain à bâtir

L'ACQUEREUR déclare édifier dans le futur une maison à usage d'habitation

EFFET RELATIF

➤ S'agissant du titre de propriété du vendeur :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Alain FAURE, notaire à COLOMIERS le 31 mai 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de MURET.

➤ S'agissant des pièces du lotissement et en particulier le permis d'aménager :

Dépôt au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes suivant acte reçu par Maître Alain FAURE le 22 novembre 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de MURET

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.

L'ACQUEREUR s'engage également à rembourser les frais de plan de vente établi par le géomètre au VENDEUR pour un montant de **480,00€**

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **QUATRE-VINGT-NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (89 900,00 EUR)**.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise.

L'acquisition par le **VENDEUR** n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge. Le

montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fourni par le **VENDEUR** s'élève à DIX MILLE QUATRE CENT QUARANTE-HUIT EUROS (10 448,00 EUR).

Le **VENDEUR** est informé que l'administration fiscale ainsi que le Conseil d'État considèrent que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant une identité de qualification juridique peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX EUROS (79 452,00 EUR).

L'ACQUEREUR :

- reconnaît avoir été parfaitement informé que ladite évaluation de la TVA, déterminée en l'état de la part imputable du prix d'acquisition de l'immeuble cédé connue à ce jour, n'est pas définitive et pourrait être finalement inférieure ou supérieure à celle réellement réalisée à l'issue de l'opération ;
- et, en connaissance de cause, déclare renoncer à tout recours contre le vendeur, du fait de toutes conséquences éventuelles du caractère provisoire ou de l'inexactitude de l'évaluation de la TVA mentionnée.

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

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Alain FAURE, notaire à COLOMIERS le 31 mai 2022 pour une valeur de quatre cent soixante mille euros (460 000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de MURET.

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : MONTPELLIER SUD EST où elle est identifiée sous le numéro 351 338 660.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

IMPOT SUR LA MUTATION

Seul le **VENDEUR** est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts. Agissant en sa qualité d'assujetti en tant que tel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de MONTPELLIER SUD EST à MONTPELLIER, où le redevable est identifié sous le numéro 351338660.

Le bien est un terrain à bâtir au sens de l'article 257-I 2 1° du Code général des impôts, et son acquisition n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

En conséquence, la vente entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée dont la base d'imposition est constituée par la marge telle que définie par l'article 268 du Code général des impôts, le **VENDEUR** ayant fourni au notaire le montant de cette marge.

L'**ACQUEREUR**, ne prenant aucun engagement, supportera les droits tels que définis par l'article 1594 D du Code général des impôts sur le montant hors taxe de SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX EUROS (79 452,00 EUR).

L'assiette taxable s'élève à la somme de SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX EUROS (79 452,00 EUR).

DETERMINATION DES DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>				
<i>départementale</i>	x 4,50 %	=		3 575,00
79 452,00				
<i>Taxe communale</i>				
79 452,00	x 1,20 %	=		953,00
<i>Frais d'assiette</i>				
3 575,00	x 2,37 %	=		85,00
TOTAL				4 613,00

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	89 900,00	0,10%	90,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

PURGE DU DELAI DE REFLEXION

Les présentes n'ont pas été précédées d'un avant-contrat.

En vertu des dispositions des articles L442-8 du Code de l'urbanisme et l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, et de le projet d'acte avec ses annexes a été préalablement notifié à l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée électronique le 16 novembre 2022.

RAPPEL DES TEXTES EN MATIERE D'INDIVISION

Les acquéreurs reconnaissent que le notaire les a parfaitement informés des dispositions légales applicables en matière d'indivision et plus particulièrement du droit de préemption reconnu aux indivisaires en matière de cession à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision.

Pour compléter leur information sont rappelées, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-3, 815-5-1, 815-14, 815-16, 815-17 et 815-18 du Code civil.

Article 815

"Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention."

Article 815-3

"Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :

1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;

2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;

3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;

4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.

Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.

Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux."

Article 815-5-1

"Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal de grande instance, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires. Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à

l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

Dans ce cas, le tribunal de grande instance peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal de grande instance est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa."

Article 815-14

"L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable."

Article 815-16

"Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers."

Article 815-17

« Les créanciers qui auraient pu agir sur les biens indivis avant qu'il y eût indivision, et ceux dont la créance résulte de la conservation ou de la gestion des biens indivis, seront payés par prélèvement sur l'actif avant le partage. Ils peuvent en outre poursuivre la saisie et la vente des biens indivis.

Les créanciers personnels d'un indivisaire ne peuvent saisir sa part dans les biens indivis, meubles ou immeubles.

Ils ont toutefois la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur ou d'intervenir dans le partage provoqué par lui. Les coindivisaires peuvent arrêter le cours de l'action en partage en acquittant l'obligation au nom et en l'acquit du débiteur. Ceux qui exerceront cette faculté se rembourseront par prélèvement sur les biens indivis. »

Article 815-18

"Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.

Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-propriétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-propriété que si aucun nu-propriétaire ne s'en porte acquéreur; un nu-propriétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur."

**FACULTE D'ACQUISITION OU D'ATTRIBUTION DES DROITS INDIVIS DU
PREMOURANT**

Les **ACQUEREURS** conviennent que le survivant d'entre eux pourra, conformément aux dispositions de l'article 1873-13 du Code civil, soit acquérir soit se faire attribuer les droits indivis du prémourant, à charge d'en tenir compte à cette succession d'après leur valeur à l'époque où cette faculté sera exercée.

Le notaire les informe des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1873-14 du Code civil ci-après relatées :

"La faculté d'acquisition ou d'attribution est caduque si son bénéficiaire ne l'a pas exercée par une notification faite aux indivisaires survivants et aux héritiers du prédécédé dans le délai d'un mois à compter du jour où il aura été mis en demeure de prendre parti. Cette mise en demeure ne peut elle-même avoir lieu avant l'expiration du délai prévu au titre " Des successions " pour faire inventaire et délibérer."

Le délai est celui prévu par l'article 771 du Code civil : quatre mois à compter du jour du décès.

La caducité de cette faculté fait que ces droits indivis se trouvent appartenir aux ayants droit du prémourant.

Leur valeur sera déterminée soit conventionnellement soit, en cas de contestation, par un expert désigné par les parties sur une liste établie par la cour d'appel, soit en cas de désaccord sur cette nomination par le président du tribunal de grande instance statuant en référé à titre définitif saisi alors par la partie la plus diligente.

L'acte de cession devra être établi dans les trois mois soit de l'accord amiable sur le prix soit de la production de l'expertise.

Le prix, si acquisition, ou la soulte éventuelle, si attribution, est payable comptant sauf accord des parties sur une autre modalité de paiement.

Les parties dispensent le notaire de faire publier la présente convention auprès du service de la publicité foncière compétent.

DEPOT DE PIECES DU LOTISSEMENT

Les pièces constitutives du lotissement déposées au rang des minutes de Maître Alain FAURE le 30 novembre 2022 sont ci-après listées, savoir :

1ent-

L'original du permis d'aménager délivré par le service instructeur de la préfecture de la Haute-Garonne le 19 octobre 2021 sous le numéro PA 31 449 21 A0004 et l'entier dossier de demande de permis d'aménager comprenant :

- Plan de situation et extrait de plan
- Notice descriptive
- Plan de l'état actuel du terrain
- Plan de composition
- Vue et coupe
- Photographies et vues proches

- Photographie et vues lointaines
- Plan Voirie, profils en travers type
- Plan réseaux pluviales / EU et AEP
- Plan Réseaux secs
- Hypothèse d'implantation
- Plan d'implantation des clôtures
- Règlement du lotissement
- Engagement du lotisseur de constituer une ASL
- Notice hydraulique

2ent-

Ce permis d'aménager a été régulièrement affiché sur le site ainsi qu'il résulte de constats d'affichage dressés par Maître Bertrand BELARGE, Huissier de Justice à MURET, en date des 4 novembre 2021, 6 décembre 2021 et le 5 janvier 2022 demeurés ci-annexés. demeurés ci-annexés.

Par courrier en date du 10 mai 2022, la mairie de Saint-Lys a confirmé l'absence de recours et de retrait à l'encontre dudit permis d'aménager.

3ent-

La déclaration d'ouverture du chantier en date du 29 juin 2022

4ent-

Arrêté de vente par anticipation délivré par la Préfecture de la Haute-Garonne le 26 octobre 2022

5ent-

Document d'arpentage et plans de bornage des lots.

6ent-

Attestation de superficie plancher de chaque lot

7ent-

- Les Statuts Association syndicale libre

8ent-

Le cahier des charges du lotissement

9ent-

Consultation bases de données :

- Georisques
- Etude géotechnique G1 par la société GEOTECHNIQUE SUD

10ent-

Etat des risques et pollutions et pollution des sols

11ent-

La subdélégation de Guilhem PORTALES, Président de société SAS HECTARE donnant tout pouvoir à Madame Ingrid PREVOST Responsable commerciale

12ent-

Certificat d'urbanisme

Fin de la liste des pièces déposées

CONDITIONS PARTICULIERES DU LOTISSEMENT « L'ALLEE DES PAPILLONS »

La vente a lieu, en outre sous les charges et conditions résultant de :
> l'autorisation de lotir

> Du cahier des charges fixant les règles à caractère contractuel applicables dans le lotissement, dont copie a été remise à l'ACQUEREUR dès avant ce jour et demeure ci-annexée.

> Du règlement du lotissement établi et approuvé par l'arrêté de création du lotissement. Ce règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement. Une copie du règlement a été remise à l'ACQUEREUR dès avant ce jour et demeure ci-annexée.

> Les statuts de l'association syndicale constituée obligatoirement entre les acquéreurs des lots, en vue de l'acquisition, la gestion et l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif jusqu'à leur classement éventuel dans le domaine communal.

> Le programme des travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé de plein droit tant activement que passivement, dans les droits et obligations du VENDEUR et résultant des différentes pièces du lotissement.

L'ACQUEREUR en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne le bien vendu, de façon à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé ultérieurement contre le VENDEUR, par qui que ce soit.

L'ACQUEREUR s'oblige impérativement à raccorder sa construction au réseau de tout à l'égout réalisé dans le cadre du lotissement et à se brancher aux divers réseaux à partir de niches mises en place par le lotisseur.

Le VENDEUR précise :

- Que le coût du raccordement à tous réseaux et canalisation et la taxe d'assainissement et taxe d'aménagement seront pris en charge par l'ACQUEREUR de chaque lot.

L'ACQUEREUR déclare connaître les biens pour les avoir visités en vue des présentes. Il prendra l'immeuble dans l'état ou il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans garantie du bon état du sol et du sous-sol.

L'ACQUEREUR reconnaît expressément que préalablement à la signature des présentes, son attention a été particulièrement attirée sur la nécessité de prendre toutes précautions qui pourraient s'avérer nécessaires du fait de l'état, de la nature du sol et pour ce faire, de procéder impérativement à tous sondages, analyse et étude de sol spécifique à son lot afin de définir le type de fondations à prévoir en fonction de son projet de construction.

Qu'il appartient, en conséquence, à tout ACQUEREUR d'un lot du lotissement d'informer son maître d'œuvre ou son constructeur de cet état de fait, afin qu'il s'assure que le projet de construction soit compatible avec la nature du terrain.

En outre, l'ACQUEREUR devra, avant exécution des travaux de construction, s'assurer de la profondeur de la boîte de branchement prévue pour sa parcelle afin que son réseau d'eaux usées intérieur puisse se raccorder.

- Que conformément aux dispositions du cahier des charges, l'**ACQUEREUR** sera personnellement responsable des dégradations causées aux voiries, trottoirs et tous équipements et ouvrages du lotissement au cours des travaux de construction et d'aménagement de son lot, par sa ou ses entreprises, en particulier dans le cas où elles ne substitueraient pas à lui pour les remises en état.

Par conséquent, il lui appartiendra d'exercer la surveillance nécessaire et de prendre toutes garanties en ce sens auprès de ses constructeurs, fournisseurs, entrepreneurs ou de leurs ouvriers ou sous-traitants.

L'ACQUEREUR est également informé, savoir :

Que chaque lot composant le lotissement ne pourra recevoir qu'un seul logement.

Que chaque propriétaire de lot devra obligatoirement respecter les conditions de desserte définies au plan de composition PA4 et de se conformer au plan de composition du lotissement PA4 pour respecter les zones constructibles définies sur ce document.

Que les propriétaires des terrains à bâtir seront tenus de souffrir sans indemnité l'apposition sur les clôtures ou sur les constructions, de tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que toutes installations d'intérêt général.

Chaque terrain à bâtir devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds à condition que les canalisations passent en dehors du domaine constructible.

En ce qui concerne les branchements particuliers (électricité, eau potable, eaux usées, télécommunications et éventuellement gaz et eau brute) les compteurs correspondants devront demeurer accessibles en permanence aux concessionnaires. Aucun obstacle ne devra être placé devant ces derniers.

Pour cela, l'ACQUEREUR ne pourra en aucun cas clôturer l'accès au mur technique depuis le domaine public. Par voie de conséquence, les concessionnaires pourront faire pénétrer sur la propriété leurs agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par eux, en vue de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation de leurs ouvrages.

L'ACQUEREUR sera préalablement averti de ces interventions, sauf en cas d'urgence.

Les concessionnaires se réservent le droit, si cet accès n'est plus garanti, de déplacer aux frais du propriétaire, les compteurs en limite de propriété.

Les abris compteurs de certains lots pourront être placés sur les fondations du mur de clôture du lot voisin, par suite d'impératifs de chantier et pour permettre l'accès normal aux dits lots. Le propriétaire du lot voisin sera tenu dans ce cas de supporter ceux-ci en leur emplacement actuel et ne pourra en aucun cas en demander le déplacement,

Les acquéreurs reconnaissent avoir parfaite information que l'emprise du lotissement a pu faire l'objet de travaux de remblaiement. A ce sujet le VENDEUR déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la consistance et au compactage des remblais effectués. Par conséquent, les acquéreurs sont particulièrement attirés sur la nécessité de réaliser une étude de sols pour tenir compte de cette situation. Il est ici précisé que la hauteur de remblai éventuellement indiquée sur les plans de vente est mentionnée à titre indicatif et ne peut en aucun cas se substituer à une étude de sols. Les acquéreurs prenant les lots en l'état sans recours possible à l'encontre de l'aménageur.

En outre, le VENDEUR, pour lui-même ou toute personne qu'il désignera, se réserve la faculté d'utiliser quand bon lui semblera les divers réseaux ainsi que la voirie du lotissement pour desservir éventuellement d'autres immeubles, sans que le l'ACQUEREUR puisse s'y opposer et/ou réclamer une indemnité quelconque à ce sujet. Les droits de suite seront déterminés exclusivement par le VENDEUR et à son seul avantage.

1-/RAPPEL DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Permis d'aménager :

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 11 juin 2021 par la S.A. Hectare, représentée par Sailly Antoine sis 45 rue Garance, Labège (31670) et affichée en mairie le 17/06/2021 ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour l'aménagement d'un lotissement de 16 lots à usage d'habitation dont un lot permettant la construction de logement collectifs sociaux ;*
- Sur un terrain situé au lieu-dit Le Moulin de la Jalousie, à Saint-Lys (31470) ;*
- Cadastré A 1475 et A 1591 ;*

Vu le code de l'Urbanisme ;

Vu le plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le département de la Haute-Garonne, approuvé le 22/12/08 ;

Vu le plan local d'urbanisme (P.L.U.) approuvé le 24/06/13 et modifié le 19/05/2014 puis le 07/04/2015, mis en compatibilité le 14/09/2020 et notamment le règlement de la zone 1AUb; Vu l'extrait du règlement de la zone 1AUb du P.L.U. ;

Vu le courrier de demande de pièces réceptionné en recommandé avec accusé de réception le 07/07/2021 ;

Vu les pièces reçues en mairie en date du 20/07/2021 ;

Vu l'avis favorable d'ENEDIS, service des autorisations d'urbanisme Midi-Pyrénées en date du 03/08/2021 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 11/10/2021 instaurant un projet urbain partenarial pour le lotissement « L'Allée du Papillon » avenue des Ondes Courtes, pour la prise en charge de l'extension du réseau d'électricité nécessaire à l'opération ;

Vu la convention de projet urbain partenarial pour l'objet susvisé ;

Vu l'avis favorable avec réserves du Muretain agglo, gestionnaire des déchets ménagers en date du 12/10/2021 ;

Vu l'avis favorable du SDIS, Groupement centre de Muret, en date du 02/08/2021 ;

Vu l'avis favorable de Syndicat des Eaux des Coteaux du Touch en date du 05/08/2021 ;

Vu l'avis favorable de la commune de Saint-Lys, gestionnaire de la voirie, des eaux pluviales et de l'assainissement ;

Avis indissociables de l'arrêté ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Le demandeur devra se conformer aux prescriptions émises dans l'avis du service de gestion et de valorisation des déchets du Muretain Agglo, joint à l'arrêté.

Article 3

La cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R.442-12 et suivants du code de l'Urbanisme.

L'article R.442-18 précise notamment que le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :

- a) *Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;*
- b) *Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un*

certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;

c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Arrêté de vente par anticipation :

Vu l'arrêté de permis d'aménager n° PA 031 499 20 A0004 autorisant la S.A. HECTARE à créer un lotissement à usage d'habitation en date du 19/10/2021 ;

Vu la demande de la S.A. HECTARE, représentée par M. Antoine SAILLY, par courrier du 23/09/2022, tendant à être autorisé à procéder à la vente des lots dudit lotissement avant d'avoir exécuté les travaux prescrits ;

Vu la Garantie d'Achèvement de Travaux, sous forme de cautionnement (art. R.442-13b et 442-14b du code de l'Urbanisme), délivrée par B.N.P. PARIBAS, sis 16 boulevard des Italiens - Paris 9ème, établie en date du 20/09/2022 ;

Vu le code de l'Urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral du 04/10/2017 prononçant la carence de la commune en application du L302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 24/06/2013, modifié en dernière date le 07/04/2015 et mis en compatibilité le 14/09/2020 ;

ARRÊTE

Article 1er

La S.A. HECTARE est autorisée à procéder à la vente des lots du lotissement susvisé avant d'avoir exécuté les travaux prescrits par l'arrêté de permis d'aménager sous les conditions des articles L. 442-8 et R.442-12 du code de l'Urbanisme.

Les permis de construire des bâtiments sur les lots ne pourront être délivrés qu'après établissement par le lotisseur du certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements desservant chaque lot considéré, en application de l'article R.442-18b du code de l'Urbanisme ;

Article 2

En application de l'article R.442-13a du code de l'Urbanisme, le lotisseur est autorisé à différer les travaux de finition listés ci-après :

- Voirie et terrassements du lot 1 ;
- Assainissement EP-EU du lot 2 ;
- Réseaux secs du lot 3 ;
- Espaces verts du lot 4.

Les travaux devront être achevés au plus tard le 30/01/2023 ;

Article 3

Le garant devra, en cas de défaillance des bénéficiaires de l'autorisation, mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R.442.16 du code de l'Urbanisme.

Le 26/10/2022

ACHEVEMENT DES TRAVAUX

La date prévue pour l'achèvement des travaux des voies et réseaux divers (VRD) est fixée au plus tard le 30 janvier 2023, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension dudit délai.

Pour l'application de cette disposition seront considérés comme des causes légitimes de suspension de délai notamment les intempéries, la grève (générale, particulière aux travaux publics, à l'industrie du bâtiment ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), le redressement ou la liquidation judiciaire de l'une des

entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux, (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables à l'acquéreur), risque sanitaire tel que épidémie, les troubles résultant d'hostilité, révolutions, cataclysmes ou accident de chantier.

S'il survenait l'un de ces évènements, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Il est enfin précisé que l'ACQUEREUR s'oblige à attendre la fin de la réalisation des travaux de VRD avant de commencer ses travaux de construction sur le lot acquis aux présentes.

L'ACQUEREUR accepte expressément cette prescription.

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR qu'il doit, avant tout démarrage de travaux et de construction sur son lot, prendre attache avec le Coordinateur Sécurité Protection Santé dont les coordonnées sont les suivantes :

Cabinet FARRANDO – MATEILLE Coordonnateur SPS

Adresse : 17 rue de Ratacas

Tél : 04.68.32.47.82

Email : ferrandomateille@csplr.fr

2-/ REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Le lotissement est régi par un règlement apportant des compléments aux règles d'urbanisme.

Il est rappelé que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques aux termes de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu et à défaut d'une demande de maintien de ces règles par la majorité qualifiée des colotis.

Etant ici précisé que même si la majorité des colotis a demandé le maintien des règles d'urbanisme, celles-ci cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Ces documents ont fait l'objet avec l'ensemble des pièces constitutives du lotissement d'un dépôt de pièces au rang des minutes de Maître Alain FAURE

Une copie du règlement a été remise à l'ACQUEREUR dès avant ce jour et demeure annexée au présent acte.

3-/ CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

Le VENDEUR déclare qu'il existe un cahier des charges du lotissement dont un exemplaire est remis ce jour à l'ACQUEREUR qui le reconnaît.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné que toute violation de l'une des stipulations du cahier des charges peut dans la période prévue à l'article 2227 du code civil, être sanctionnée par la destruction de la construction irrégulière ou par la remise en état du lot, et cela sans que le coloti requérant n'ait à rapporter la preuve d'un quelconque préjudice tel qu'en dispose les articles 1103, 1104, 1193 et 1222 du code civil.

Modification du cahier des charges par les colotis

Il est ici rappelé aux parties les dispositions de l'article L 442 10 du code de l'urbanisme relatives à la modification des documents du lotissement par les co-lotis:

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement,

notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. »

Etant ici précisé que sont considérés comme des clauses de "nature réglementaire" les clauses organisant l'occupation et l'utilisation des lots prenant l'apparence des prescriptions pouvant être insérées dans un règlement de lotissement ou figurer dans une règlement de Plan Local d'Urbanisme.

La modification des clauses de nature non-réglementaire d'un cahier des charges non approuvé doit être adoptée à l'unanimité

Modification du cahier des charges par l'autorité d'urbanisme

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

4-/ASSOCIATION SYNDICALE

Objet de cette association syndicale :

Une association syndicale libre réunissant tous les colotis du lotissement « **L'ALLEE DES PAPILLONS** » sera créé afin de gérer les espaces communs.

Les statuts de cette association sont déposés au rang des minutes de Maître Alain FAURE, notaire à COLOMIERS, en même temps que le dossier de lotissement et demeurent annexés aux présentes.

Les ouvrages et aménagements d'intérêt collectif du lotissement (voiries, espaces verts, réseaux communs etc...) dont dépend LE BIEN, seront gérés par cette association syndicale libre que le vendeur s'est engagé à constituer conformément aux dispositions de l'article R.442-7 du Code de l'urbanisme.

Cette association syndicale est régie par l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, le décret n°2006-504 du 3 mai 2006, et ses statuts constitutifs qui sont annexés aux présentes et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie des avant ce jour.

Par l'effet de la présente vente, L'ACQUEREUR sera donc de plein droit membre de cette association syndicale et tenu d'une quote-part des frais et charges relatifs auxdits ouvrages et aménagements.

Afin de constituer une trésorerie de départ à cette association, l'acquéreur verse ce jour, par la comptabilité du notaire soussigné, la somme de **100,00 €**.

l'ACQUEREUR verse ce jour en la comptabilité de l'office notarial du notaire soussigné la somme de **50,00€** pour la signature de l'acte de cession de la voirie et des espaces communs

Le VENDEUR autorise le notaire soussigné à ce que le solde de cette somme, une fois l'acte de transfert des voiries et équipements communs établi, soit versé sur le compte bancaire de l'association syndicale une fois cette dernière publiée à la Préfecture et après règlement des frais relatifs à l'acte de rétrocession

Rétrocession des espaces communs au profit de l'association :

Les espaces communs du lotissement appartiendront donc à cette association syndicale.

L'acquéreur donne d'ores et déjà son accord pour que soit constaté le transfert des espaces communs au profit de l'association syndicale,

Le VENDEUR s'engage à remettre au président de l'ASL, ainsi qu'au notaire soussigné un dossier technique comprenant notamment :

- La déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DAACT) du lotissement que le lotisseur devra avoir fait viser par la Mairie ;
- Les plans de recollements des différents réseaux communs (électricité, télécommunication, assainissement, etc...), lesquels devront impérativement matérialiser les différents regards de raccordement et de contrôle;
- Les notices techniques des éventuels équipements techniques communs tels que pompe de relevage, candélabres, minuteurs,
- Les certificats de conformité des ouvrages électriques communs (CONSUEL) et, le cas échéant, GAZ (QUALIGAZ), ainsi qu'un tableau contenant l'intégralité des points de livraison (PDL) ;
- Les éventuels constats d'huissier destinés à attester de l'état des espaces communs avant la rétrocession ;
- Les éventuels comptes-rendus de passage de caméras dans les réseaux

Le Notaire soussigné ne sera en aucun cas juge du dossier technique, concernant les réseaux et voirie ainsi remis par le lotisseur, tant au niveau de sa consistance que de la pertinence des documents. Ce dossier sera établi sous la responsabilité exclusive du lotisseur et devra permettre à l'association, une fois cette dernière propriétaire des équipements communs, de pouvoir les gérer en toute connaissance de cause.

Le consentement unanime des colotis exprimé dans chacun des actes d'acquisition des lots, porte décision fondatrice du groupement « association syndicale libre », qui n'acquerra la personnalité morale qu'au terme du respect des formalités de l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, relative aux associations syndicales de propriétaires soit déclaration en préfecture et publication d'un extrait des statuts au Journal Officiel de la République Française.

Une fois l'association syndicale libre constituée selon les formes susvisées, le transfert de propriété des éléments communs à cette association supposera l'établissement d'un acte reconnaissant officialisant la substitution du lotisseur par l'association syndicale libre.

Cet acte de transfert prendra la forme d'une attestation notariée dressée par le notaire soussigné dont les frais seront supportés par les colotis.

Cette attestation dressée par le Notaire viendra constater, pour les besoins de la publicité foncière, que toutes les étapes de l'opération de lotissement ont été respectées.

POUVOIRS ET QUALITES CONFERES AU VENDEUR

Pour permettre au VENDEUR de parvenir à la réalisation du lotissement, et en contrepartie de ses obligations, L'ACQUEREUR lui confère :

1°) Le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les parties communes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations réglementaires imposées pour l'aménagement du lotissement dont dépend LE BIEN ;
- pour satisfaire aux obligations imposées par les arrêtés préfectoraux pour l'aménagement du lotissement dont dépend le BIEN,

- pour assurer la desserte ce de lotissement et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics,
- et passer tous accords de servitudes actives ou passives avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement.

- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux

Pour déposer toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires et/ou tout dépôt pièces complémentaires ;

- Pour signer toutes cessions de terrain au domaine public ;

- Passer les conventions de cour commune ou d'héberge ou relatives à des droits de vue, de passage ou autres, ainsi que les cessions de terrains nécessaires pour respecter les règles d'urbanisme en vigueur ou auxquelles pourraient être subordonnés le permis d'aménager et ses modificatifs, et autorisations administratives nécessaires à l'aménagement du Lotissement ;

- D'une manière générale constituer toutes servitudes passives et accepter toutes servitudes actives, avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement ou tout propriétaire mitoyen ou tout propriétaire consentant ou acceptant une ou des servitudes pour les besoins des futurs usagers du Lotissement ;

- Acquérir les mitoyennetés, droits de vue ou passage, réaliser les acquisitions ou échanges de terrain et, d'une manière générale, toutes acquisitions qui pourraient être nécessaires ;

2°) Le pouvoir d'effectuer toutes modifications du lotissement, et particulièrement de déposer toute demande modificative du lotissement auprès des administrations compétentes, établir tout règlement et cahier des charges modificatif de ce lotissement, dès lors que ces modifications n'impactent pas directement le terrain présentement vendu.

3°) Le pouvoir de procéder à toutes acquisitions, échanges et ventes de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition et vente, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront utiles et nécessaires soit à la réalisation du lotissement projeté, soit à sa desserte, et notamment toutes cessions de terrain nécessitées pour l'agrandissement de la voie publique ou rétrocession à la Commune. Le tout sans que cela puisse modifier la désignation et la consistance du lot vendu ni lui imposer des règles d'urbanisme plus restrictives que celles actuellement en vigueur.

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

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés au VENDEUR dans l'intérêt des différents acquéreurs du lotissement et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par LE VENDEUR.

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

Ils ne peuvent en conséquence s'analyser en l'espèce en une prérogative unilatérale sans justification ni réciprocité.

Engagement vis-a-vis des équipements communs – prévention des éventuelles Détériorations- séquestre

1-/Règlementation de la période de travaux :

Le lotissement comprend un certain nombre d'équipement communs que le lotisseur a d'ores et déjà réalisé.

Le lotisseur devra lui-même se ménager la preuve de la bonne réalisation desdits équipements communs (par exemple au moyen de la production de constats d'huissier attestant de la bonne réalisation des équipements communs visés par le programme des travaux).

Dans le cadre de la construction que l'acquéreur envisage de réaliser sur le terrain vendu, ce dernier devra donc s'assurer que ses entrepreneurs ont pris toutes mesures pour protéger les équipements communs et en particulier les trottoirs ou leur bordure, les éventuels murets, éventuels candélabres, éventuels coffrets se situant à l'entrée du lotissement etc... et notamment à l'emplacement des engins de levage et de matériel de transport.

A cet effet il lui est fortement conseillé de faire signer à son constructeur ou ses différents entrepreneurs, l'engagement de maintenir les lieux en l'état où ils se trouvent à leur arrivée, et de prendre en charge tous les frais de remise en état, suite aux dégradations qui pourraient être faites de leur chef.

L'ACQUEREUR se devra d'interdire tout démarrage de travaux ou occupation du terrain à son entrepreneur, tant que ce dernier n'a pas signé l'engagement énoncé ci-dessus.

Il s'interdit et s'oblige à interdire aux entreprises travaillant sous ses ordres ou pour lui :

- de faire du béton ou du mortier sur la chaussée ou sur la partie du bien permettant l'accès aux lots pendant les travaux de construction ;
- de faire tout dépôt de terre, gravats, matériaux ou matériel, etc... en dehors des limites de son terrain ;
- de passer ou stationner en dehors des espaces de circulation commune du lotissement (en particulier sur les espaces vert ou les terrains voisins) ;

Le tout sous peine d'être actionné en réparation indépendamment de l'obligation de remettre en l'état dans les huit jours de la sommation qui lui serait faite par lettre recommandée ou par voie judiciaire, par toute personne habilitée (lotisseur ou colotis notamment).

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé qu'il sera responsable des dégradations qui pourraient être causées aux autres lots mais aussi aux équipements communs notamment ceux au droit de son lot, tant par lui-même que par les entreprises travaillant pour lui.

Afin d'éviter toute détérioration des lots voisin, il est fortement recommandé à l'acquéreur de matérialiser les limites de son lot avant l'ouverture de son chantier, au moins par la mise en place d'une clôture provisoire.

2-/Provision pour dégradation des équipements communs :

Aux fins de garantie de cet engagement de non dégradation des équipements communs, l'ACQUEREUR a versé, par la comptabilité du Notaire soussigné, la somme **MILLE EUROS (1 000,00 EUR)**

Cette somme est versée par tous les colotis, par lot constructible, à titre de provision pour la réparation des éventuels dégâts ou dommages qui pourraient être causés à la voirie et ouvrages communs du lotissement lors des constructions de logements.

Cette mise en commun de ces sommes ne décharge par l'acquéreur de sa responsabilité ou de celle de ses entreprises. S'il était prouvé que des dégâts ont été occasionnés aux éléments communs par l'acquéreur ou ses entrepreneurs, la somme qu'il a lui-même versée sera prioritairement utilisée pour le financement des réparations. Si la faute d'un entrepreneur travaillant pour l'acquéreur est prouvée et que cette entreprise ne s'acquitte pas du montant des réparations, la somme versée par l'acquéreur sera également utilisée en priorité, à charge pour lui de se retourner contre l'entreprise défaillante.

Dans le cadre de dégradations pour lesquelles aucun responsable n'a pu être identifié, la somme ainsi versée par chacun des colotis servira de trésorerie commune afin de financer les réparations.

Cette somme est donc affectée à titre de gage et nantissement au profit de l'association syndicale du lotissement.

L'acquéreur aux présentes reconnaît être informé que cette somme **MILLE EUROS (1 000,00 EUR)** ne constitue pas une fixation forfaitaire des sommes dont il pourrait être redevable en cas de détérioration des espaces communs. Il ne s'agit que d'une provision qui, le cas échéant, pourrait ne pas être suffisante à la réfection des dommages.

Contrairement à ce qui est mentionné dans le cahier des charges, le VENDEUR autorise le notaire soussigné à verser lesdites sommes au profit de l'association syndicale libre sus-visée, une fois cette dernière immatriculée et les voiries rétrocédées.

Il reviendra alors à l'association d'assurer la gestion de ces sommes et de décider ou non de leur restitution aux colotis, toute responsabilité du notaire soussigné ou du lotisseur étant écartée dans le cadre de la gestion de ces provisions.

3-/ caution en garantie des obligations des acquéreurs conformément aux dispositions de l'article 10 du cahier des charges « Règles de bon voisinage »

Conformément aux dispositions de l'article 10 du cahier des charges l'ACQUEREUR verse ce jour au sein de la comptabilité du notaire soussigné la somme de **CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR)**.

Ces sommes serviront notamment à financer le nettoyage et l'enlèvement des dépôts sauvages stockés sur les parties communes du lotissement ou sur les lots non encore vendus appartenant à l'aménageur, ou à financer la remise en état de toutes clôtures, brise-vu, aménagements disgracieux et équipements non conformes aux dispositions du cahier des charges.

Les modalités de versement et de restitution de cette somme sont identiques à celles de la provision pour dégradation.

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 16 novembre 2022 révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé.

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

SERVITUDES

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

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

1-/ celles relatées ci-après :

aux termes de l'acte reçu par Maître Patrick LEGRIGEOIS, notaire à COLOMIERS, en date du **4 février 2015**, ci-après littéralement relaté :

« CREATION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE ET DE RESEAUX

A titre de condition essentielle des présentes, le vendeur souhaite bénéficier sur les voiries du programme immobilier à réaliser par l'acquéreur d'une servitude de passage de désenclaver le solde de sa propriété.

Cette servitude permettra le passage en surface pour le fonds dominant, ses ayants-droit, avec ou sans véhicule.

Cette servitude permettra également au fond dominant de se raccorder aux réseaux souterrains à créer sous la voirie, nécessaires pour les besoins actuels et futurs de l'habitation ou toute autre activité.

FONDS SERVANT :

Les parcelles objets des présentes situées à SAINT LYS :

Sect	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
A	1465	Le Moulin de la Jalousie		13	62
A	1467	Le Moulin de la Jalousie		02	24
A	1468	Le Moulin de la Jalousie	1	61	16
A	1470	Le Moulin de la Jalousie		04	79
A	1471	Le Moulin de la Jalousie		24	70
A	1474	Le Moulin de la Jalousie		01	61
A	1476	Le Moulin de la Jalousie		56	29
A	1477	Le Moulin de la Jalousie			66
Contenance totale			2	65	07

Ces parcelles appartiennent à l'acquéreur en vertu de l'acte objet des présentes

FONDS DOMINANT :

Les parcelles situées à SAINT LYS :

Sect	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca

A	1464	Le Moulin de la Jalousie	1	48	83
A	1466	Le Moulin de la Jalousie	1	52	82
A	1469	Le Moulin de la Jalousie		37	08
A	1472	Le Moulin de la Jalousie		1	03
A	1473	Le Moulin de la Jalousie		39	58
A	1475	Le Moulin de la Jalousie	2	21	39
Contenance totale			6	00	73

Et toutes autres parcelles contiguës appartenant à la commune de SAINT LYS.

Ces parcelles appartiennent au vendeur suivant acte reçu par Maître VERDIER le 23 juin 1999 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MURET le 30 avril 1999, volume 99 P numéro 4806.

REALISATION DE LA VOIRIE ET DES RESEAUX

La voirie et les réseaux souterrains seront réalisés par la SA DES CHALETS et à ses frais conformément au dossier de permis de construire ci-après visé.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE :

L'emprise de cette servitude est constituée uniquement des futures voiries du programme immobilier à réaliser par la SA DES CHALETS, tel que figurant sur le plan ci-après annexé

Cette servitude est consentie à titre gratuit

Pour les besoins de la publicité foncière, cette servitude est estimée à cent vingt euros (120,00 €) »

2-/ Celles-ci annexées au titre de propriété du vendeur mais ne concernent pas la parcelle acquise, uniquement l'ancienne parcelle mère cadastrée A 523 ayant fait l'objet de subdivisions.

Par ailleurs le vendeur précise que le terrain vendu supporte un fossé à l'aspect sud de la parcelle matérialisée sous teinte verte sur le plan annexé. Ce fossé recueille l'écoulement des eaux pluviales des propriétés riveraines. L'acquéreur prévoit de permettre la continuité de cet écoulement au moyen de la réalisation d'un drain. Il fait son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le vendeur.

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU LOTISSEMENT :

1-/Les servitudes générales sont relatées dans l'article 11.1 du cahier des charges.

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les terrains vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre l'aménageur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits par la loi.

A ce propos, les propriétaires des terrains à bâtir seront tenus de souffrir sans indemnité l'apposition sur les clôtures ou sur les constructions, de tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que toutes installations d'intérêt général.

Chaque Acquéreur devra obligatoirement respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de composition (PA4) et au plan de vente du lot. Les accès privatifs sont obligatoires et imposés pour tous les lots.

Les acquéreurs ont l'obligation de raccorder leur construction aux réseaux et canalisations mis en place par l'aménageur conformément au programme des travaux (PA8).

Chaque terrain à bâtir devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds à condition que les canalisations passent en dehors du domaine constructible.

La remise en état sera faite aux frais du demandeur.

En ce qui concerne les branchements particuliers (électricité, eau potable, eaux usées, télécommunications et éventuellement gaz et eau brute) les compteurs correspondants devront demeurer accessibles en permanence aux concessionnaires. Aucun obstacle ne devra être placé devant ces derniers.

Les concessionnaires se réservent le droit, si cet accès n'est plus garanti, de déplacer aux frais du propriétaire, les compteurs en limite de propriété.

Certains lots supporteront, conformément au plan Eclairage Public et sans indemnité, la mise en place de candélabres positionnés à 1 mètre environ à l'intérieur de la parcelle.

La clôture du lot concerné, au droit du lampadaire, permettra la création d'une logette pour protéger ce dernier.

Les abris compteurs de certains lots pourront être placés sur les fondations du mur de clôture du lot voisin, par suite d'impératifs de chantier et pour permettre l'accès normal aux dits lots. Le propriétaire du lot voisin sera tenu dans ce cas de supporter ceux-ci en leur emplacement actuel et ne pourra en aucun cas en demander le déplacement.

Dans le cas où les lots vendus permettent la construction d'un bâtiment en limite de propriété, l'acquéreur concerné devra prévoir un système de recollement des eaux de pluie, provenant de ses toitures, afin de ne pas les rejeter sur les terrains voisins. Il devra impérativement veiller à ce que l'implantation de ses constructions soit bien exécutée en limite de propriété, sans que les fondations, et les affouillements de sol, n'empiètent sur la propriété voisine et la voirie ou les espaces communs.

Certains lots pourront faire l'objet de plantations d'arbres de hautes tiges, dans l'emprise du lot, le long de la voie.

Dans ce cas, ces arbres devront être entretenus par les acquéreurs concernés et maintenus sur l'emprise de ces lots.

Il est rappelé que l'Assemblée Générale des propriétaires ne pourra apporter aucune modification aux différentes servitudes perpétuelles et réciproques constituées par le présent cahier des charges, étant précisé que seules les règles d'intérêt général pourront être révisées.

2-/les servitudes spécifiques sont relatées dans l'article 12.2 du cahier des charges et retranscrites ci-après :

- Les permis doivent être validé par l'architecte coordinateur avant le dépôt en mairie
- Les clôtures sur voie publics et les parkings privatifs seront réalisés par l'aménageur.
- Les lots 10.11.12 sont réservés aux primo –accédants
- Le lot 15 est destinés à un logement locatif
- Servitude de rétention en compensation à l'imperméabilisation des sols à l'intérieur des lots si l'acquéreur imperméabilise plus de 105 m²
- Les lots 9 à 13 seront grevés d'une servitude de tréfonds d'eaux pluviales
- Les lots 1 à 9 seront dans l'obligation de conserver le fossé existant.

3-/ concernant la canalisation des eaux pluviales en fonds de parcelle des lots 9 à 13

A titre de charge foncière perpétuelle, les ACQUEREURS des lots concernés s'obligeront expressément pour eux, leurs ayants-droit, ou ayants-cause à supporter à perpétuité une obligation PROPTER REM de passage de canalisations en tréfonds pour le recueil des eaux pluviales, impactant l'emprise non constructible desdits lots.

Cette obligation concerne également le cas échéant toutes les boîtes de branchement située dans l'emprise des lots 9 à 13

La canalisation est matérialisée en rayures rouges sur le plan de composition (PA4).

L'emprise de cette servitude d'une largeur de trois mètres se trouve en limite SUD desdits lots.

L'ACQUEREUR, dans la mesure où cette obligation concerne son lot de lotissement :

- Devra s'interdire :
 - . d'effectuer quelque aménagement ou construction que ce soit, quelles qu'en soient la destination, la nature, la superficie, la pérennité (temporaires ou définitives, démontables ou non), quelque plantation à système racinaire susceptible d'endommager ladite canalisation.
 - . d'effectuer plus généralement tous agissements, de nature à compromettre l'existence, le rôle ou encore l'efficacité de ces installations.
- Et à cette fin, devra s'engager :
 - . à entretenir à ses frais tant les abords immédiats de ces installations (par un défrichage régulier qui consistera en l'enlèvement des épines, broussailles, herbes, arbustes etc...),
 - . de façon irrévocable, à laisser intervenir toutes entreprises qui pourraient être mandatées par l'AMENAGEUR puis par l'association syndicale du lotissement s'il en était besoin.

L'ACQUEREUR sera effectivement responsable des nuisances causées à ces aménagements par suite de non-respect ou d'accomplissement partiel de son obligation.

Cette obligation dite « PROPTER REM » grève de manière perpétuelle la parcelle par lui présentement acquise.

Le présent développement devra être intégralement et littéralement rapporté dans tous actes translatifs de propriété ou de jouissance desdits lots.

4-/ Concernant la conservation du fossé - Lots 1 à 9

A titre de charge foncière perpétuelle, les ACQUEREURS des lots concernés s'obligeront expressément pour eux, leurs ayants-droit, ou ayants-cause à supporter à perpétuité une obligation PROPTER REM de passage d'un fossé de recueil des eaux pluviales, impactant l'emprise non constructible desdits lots, ayant pour objet l'acheminement des eaux de pluie de ces lots vers le réseau pluvial.

Cette obligation concerne également le cas échéant toutes les boîtes de branchement.

Les fossés sont matérialisés en gris sur le plan de réseaux des réseaux EP/EU – AEP (PA 8.3).

L'emprise de cette servitude le long de la limite NORD des lots 1 à 4, NORD et OUEST des lots 5, et OUEST des lots 6 à 9 de chaque lot est mentionnée sur chaque plan de vente.

L'ACQUEREUR, dans la mesure où cette obligation concerne son lot de lotissement :

- Devra s'interdire :
 - . d'effectuer quelque aménagement ou construction que ce soit, quelles qu'en soient la destination, la nature, la superficie, la pérennité (temporaires ou définitives, démontables ou non), quelque plantation à système racinaire susceptible d'endommager lesdits fossés.
 - . d'effectuer plus généralement tous agissements, de nature à compromettre l'existence, le rôle ou encore l'efficacité de ces installations.
- Et à cette fin, devra s'engager :
 - . à entretenir à ses frais tant les abords immédiats de ces installations (par un défrichage régulier qui consistera en l'enlèvement des épines, broussailles, herbes, arbustes etc...),
 - . de façon irrévocable, à laisser intervenir toutes entreprises qui pourraient être mandatées par l'AMENAGEUR puis par l'association syndicale du lotissement s'il en était besoin.

L'ACQUEREUR sera effectivement responsable des nuisances causées à ces aménagements par suite de non-respect ou d'accomplissement partiel de son obligation.

Cette obligation dite « PROPTER REM » grève de manière perpétuelle la parcelle par lui présentement acquise.

Le présent développement devra être intégralement et littéralement rapporté dans tous actes translatifs de propriété ou de jouissance desdits lots.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PARCELLE 1591 UNIQUEMENT COMME ETANT DANS LE PERIMETRE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE DU MOULIN DE LA JALOUSIE

Il est ici précisé que la parcelle cadastrée section A n°1591 à l'entrée du lotissement est également comprise dans le périmètre de l'association syndicale autorisée dénommée « **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LE MOULIN DE LA JALOUSIE** ».

Cette association a vocation à assurer la gestion des équipements communs du groupe d'habitation réalisé par la société LES CHALETS et comprenant des logements locatifs sociaux, une crèche, un établissement d'intérêt collectif, des terrains à bâtir, des logements cédés sous forme de contrats de location-accession agréés.

Les statuts de cette association ont été déposée au rang des minutes de Me LEGRIGEOIS 19 décembre 2018.

Le notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** que les obligations en découlant sont attachées aux immeubles se trouvant dans son périmètre, en quelque main qu'ils passent. Par suite des présentes, l'**ACQUEREUR** devient automatiquement membre de cette association et redevable des cotisations dues à celle-ci, même s'il n'entend pas utiliser ses services.

Il est ici précisé que le BIEN objet des présentes n'est pas un espace commun de cette association, la parcelle ayant été identifiée comme accès au lotissement de l'acquéreur aux présentes.

L'**ACQUEREUR** sera donc de plein droit membre de cette ASL pour la gestion de cette parcelle.

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 le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

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

L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

Ledit remboursement est fixé à la somme forfaitaire et définitive de **100,00 euros** que l'ACQUEREUR a réglé ce jour au VENDEUR, par la comptabilité du Notaire soussigné, qui lui en consent quittance.

Le notaire soussigné a informé l'ACQUEREUR de l'obligation qui lui incombe de déclarer auprès de l'administration fiscale sur un modèle agréé, toute construction nouvelle et ce dans le délai de 90 jours de son achèvement.

Sauf délibération contraire prise par la commune dans les conditions prévues à l'article 1639 A du Code général des impôts en ce qui concerne la part de taxe foncière qui lui revient (art. 1383-V dudit code) - l'article 1383-I du Code général des impôts exonère de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement, notamment, les constructions nouvelles.

Toutefois, l'article 1406-11 du même code subordonne le bénéfice de l'exonération temporaire susvisée à l'obligation pour le propriétaire de souscrire une déclaration spéciale auprès de l'Administration fiscale, dans les quatre vingt dix jours du changement qui affecte les propriétés, en l'occurrence l'achèvement des travaux.

Il appartiendra à L'ACQUEREUR aux présentes, en tant que propriétaire, de faire son affaire personnelle dans le délai précisé ci-dessus de la déclaration d'achèvement des travaux, auprès du Centre des Impôts dont relève ce BIEN, et auprès duquel il pourra obtenir les renseignements et imprimés nécessaires.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé au dépôt de pièces a été délivré sous le numéro Cu 031 499 22 U0024

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.

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 12 juillet 2022.

Par lettre en date du 5 septembre 2022 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

IMPOTS – TAXE DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

1- / PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été délivré sur le BIEN par le service instructeur la préfecture de la Haute-Garonne en date du 10 novembre 2022 sous le numéro PC 031499 22 U0043 dont une copie est demeurée ci-annexé sur support électronique.

Le notaire soussigné informe l'ACQUEREUR :

- de ce que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet d'aucun recours des tiers, ni d'aucun retrait administratif tel qu'il sera précisé ci-après
- que les travaux doivent être entrepris dans un délai de deux ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an sous réserve des dispositions du décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 prolongeant le délai de validité des permis de construire à trois ans cette disposition s'appliquant également aux autorisations en cours de validité à la date de publication du décret
- qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration de 6 mois à compter de l'achèvement de la construction cet achèvement étant caractérisé par la réception en Mairie d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

RENONCIATION DE L'ACQUEREUR A L'EXPIRATION DES DELAIS DE RECOURS ET DE RETRAIT

L'acquéreur reconnaît expressément avoir été informé qu'un permis de construire ne devient définitif qu'à l'expiration au minimum d'un délai de trois mois à compter de sa délivrance, et ce en raison des délais suivants :

- Délai de deux mois à compter de l'affichage continu du permis de construire sur le terrain, pendant lesquels les tiers peuvent tenter un recours contre un permis de construire qu'ils considèrent illégal,
- Délai de trois mois à compter de sa délivrance, pendant lequel l'administration peut retirer un permis de construire illégal.

L'acquéreur reconnaît en outre avoir été informé que la seule manière de prouver l'affichage du permis de construire sur le terrain est d'avoir recours à plusieurs constats d'huissier de justice.

A défaut d'attendre l'expiration de ces délais, l'ACQUEREUR reconnaît donc avoir pleinement conscience que toute construction est susceptible d'être contestée par les tiers ou l'autorité administrative et qu'en tout état de cause, et même en cas de retrait ou d'annulation du permis de construire, les présentes ne seront pas remises en cause, et qu'il aura acquis le terrain sans peut-être pouvoir réaliser la construction souhaitée.

Parfaitement informé de cette situation, l'acquéreur a expressément requis au Notaire soussigné de recevoir les présentes.

S ET PARTICIPATIONS FINANCIERES

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé qu'il devra supporter les taxes et les participations afférentes à l'obtention du permis de construire et notamment la taxe d'aménagement.

Le recouvrement de la taxe d'aménagement s'effectuant par l'émission de deux titres de perception correspondant chacun à la moitié de la somme due.

Les titres sont respectivement émis douze et vingt-quatre mois après la date de délivrance de l'autorisation de construire.

En cas de modification apportée au permis de construire, le complément de taxe dû en échéance unique fait l'objet d'un titre de perception émis dans le délai de

douze mois à compter de la date de la délivrance du permis modificatif ou de l'autorisation réputée accordée.

Si le montant de la taxe est inférieur à 1.500 Euros, un seul titre de perception sera émis douze mois après la délivrance du permis de construire.

Précision étant ici faite que certains aménagements et constructions sont exonérées de la taxe comme par exemple les surfaces de constructions (mêmes supérieures à 100 m² et dans certaines limites) pour résidence principale financées par un prêt à taux zéro (PTZ).

CONSERVATION DES FACTURES DE TRAVAUX

Le notaire soussigné rappelle à L'ACQUEREUR la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous les autres documents s'y rapportant afin notamment de permettre l'application des règles fiscales relatives aux plus-values ainsi que celles relatives à la garantie décennale.

INFORMATION SUR LES PISCINES

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné que la construction éventuelle d'une piscine devra répondre aux dispositions des articles L 128-1 à L 128-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Les piscines construites à compter du 1er janvier 2004 doivent être pourvues, avant leur première mise en eau, d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir les risques de noyade.

Ce dispositif de sécurité est constitué par une barrière de protection, une couverture, un abri ou une alarme répondant à des exigences de sécurité strictement définies (article R 128-2 du même code).

Le constructeur ou l'installateur devra donc fournir au maître d'ouvrage une note technique indiquant le dispositif de sécurité retenu.

Il est rappelé, selon l'article L 152-12, alinéa 1er, du Code de la construction et de l'habitation, que « *Le non-respect des dispositions des articles L. 128-1 et L. 128-2 relatifs à la sécurité des piscines est puni de 45 000 Euros d'amende* ».

DOMMAGES A L'OUVRAGE - ASSURANCES

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné, de l'obligation de souscrire dès avant l'ouverture du chantier une assurance DOMMAGES-OUVRAGES en application de l'article L.242-1 du Code des assurances.

Il est également précisé par le Notaire soussigné que :

l'existence de cette assurance doit être mentionnée dans tout acte d'aliénation concernant la construction édifiée et ce, dans les dix ans qui suivent la réception des travaux.

Les justificatifs afférents à cette assurance doivent être conservés par le nouveau propriétaire pendant toute cette période.

Enfin, il est rappelé à l'ACQUEREUR que cette assurance DOMMAGES-OUVRAGES est indépendante des assurances de responsabilités décennales devant être souscrites par les divers intervenants à la construction.

L'ACQUEREUR reconnaît, également, avoir été informé par le Notaire soussigné de l'existence de sanctions pénales pécuniaires et privatives de liberté en cas de contravention à cette obligation d'assurance édictées par l'article L.243-3 du Code précité, et avoir été avisé que ces sanctions ne sont pas applicables à une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE - INFORMATION

Le notaire rappelle à l'ACQUEREUR l'obligation faite à son constructeur de lui remettre lors de la signature du contrat de construction d'une maison individuelle la

notice d'information établie conformément au modèle-type tel que défini par l'arrêté du 28 novembre 1991.

Cette notice est destinée à informer l'**ACQUEREUR** de ses droits et obligations en application de la loi numéro 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle.

DIAGNOSTICS

TERMITES

LE VENDEUR déclare que LE BIEN présentement vendu est situé dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée.

L'ACQUEREUR déclare avoir été parfaitement informé qu'en sa qualité de maître de l'ouvrage il devra exiger du constructeur, au plus tard à la livraison, la notice technique relative à la « protection générale » attestant de la résistance des éléments structuraux et à la « protection complémentaire » attestant d'un dispositif de protection entre le sol et la construction conformément aux dispositions des articles R 112-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Viabilisation

Le VENDEUR se reconnaît informé :

- Que la viabilisation du terrain s'entend de l'ensemble des travaux propres au lotissement permettant au lot de terrain à bâtir vendu d'être desservi en voirie et réseaux de distribution d'eau, d'électricité,

- Que les travaux de viabilité du lot de terrain de bâtir sont notamment, sans que cette liste soit exhaustive, "la voirie, l'alimentation en eau, électricité, les réseaux de télécommunication "

- De son obligation de branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 alinéa 2 du code de l'urbanisme,

- De son obligation d'amener ces réseaux propres à son opération de division en bordure du lot de terrain à bâtir vendu, et en conséquent, déclarer que l'ensemble des coffrets permettant le raccordement aux divers réseaux de distribution d'énergie se situeront en bordure de terrain à bâtir.

De son côté L'ACQUEREUR reconnaît être informé qu'il lui incombera d'assumer la charge des travaux de branchements entre sa construction et les divers ouvrages d'équipements publics situés en bordure de son terrain ou du domaine public si le concessionnaire l'exige, préalablement installés par le VENDEUR.

Dans l'hypothèse où L'ACQUEREUR venait à modifier ou déplacer les éléments de viabilisation du lotissement celui-ci déclare être parfaitement informé que la responsabilité du VENDEUR ne saurait être engagée et l'assurance décennale des entreprises ne pourra pas être mise en œuvre.

ETAT DES LIEUX DU TERRAIN

L'ACQUEREUR déclare avoir visité le terrain vendu préalablement aux présentes et avoir constaté par lui-même la mise en place des éléments suivants :

- L'ensemble des coffrets de viabilisation du terrain,
- L'ensemble des bornes mentionnées sur le plan de bornage.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Zone d'exposition au bruit

Le document de l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme mentionnant que l'immeuble n'est pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodomes.

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 Modérée.

Une copie de la cartographie est annexée.

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.

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 112-21 du Code de la construction et de l'habitation.

En l'espèce, l'étude géotechnique G1 a été effectuée par SUD GEOTECHNIQUE le 3 juin 2021 et est annexée.

Le VENDEUR attire l'attention de l'ACQUEREUR sur le fait :

=> Que des sondages ont dû être réalisés sur le terrain. L'emplacement desdits carottages est spécifié sur l'étude dont il s'agit et pourront avoir des conséquences sur la stabilité du sol sur ces zones. Il déclare en être parfaitement informé et prendre toutes précautions pour pallier ce risque.

=> Que cette étude n'est pas spécifique au projet de construction de l'ACQUEREUR et qu'en aucun cas elle ne saurait le dispenser de réaliser une étude

approfondie en vue de déterminer les prescriptions propres à son projet de construction.

L'**ACQUEREUR** reconnaît expressément que préalablement à la signature des présentes, son attention a été particulièrement attirée sur la nécessité de prendre toutes précautions qui pourraient s'avérer nécessaires du fait de l'état, de la nature du sol et pour ce faire, de procéder impérativement à tous sondages, analyse et étude de sol spécifique à son lot afin de définir le type de fondations à prévoir en fonction de son projet de construction. A cet égard, l'**ACQUEREUR** devra avant tout démarrage des travaux faire réaliser une étude géotechnique spécifique à son projet de construction afin de définir le type de fondations à prévoir. L'**ACQUEREUR** transmettra à son maître d'œuvre ou constructeur l'étude géotechnique préalable.

L'**ACQUEREUR** déclare et reconnaît avoir été autorisé par le **VENDEUR**, préalablement aux présentes, à effectuer tous sondages, analyses de sols et études d'altimétries nécessaire à l'élaboration de son projet sous réserve de la remise en état du terrain.

L'**ACQUEREUR** ne pourra, dès lors qu'il n'aura pas réalisé ces études, rechercher ultérieurement la responsabilité du **VENDEUR** pour tous problèmes de pollution, de fondation et d'adaptation au sol de son projet sur le terrain objet de la vente.

De même et en conséquence de ce qui a été relaté ci-dessus, l'**ACQUEREUR** ne pourra appeler le **VENDEUR** s'il recourait à des techniques d'adaptation au sol excédant celles normalement utilisées pour une construction conforme à la demande de permis.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

INSTALLATIONS CLASSEES - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Rappel des textes

Situation de l'Immeuble au regard de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement - ICPE

Le notaire rédacteur des présentes informe les parties des dispositions de l'article **L.514-20 du Code de l'environnement** ci-après relatées :

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

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

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

Etat environnemental des Biens Immobiliers - Déchets

Le Notaire rédacteur des présentes attire l'attention des parties sur les dispositions de l'article **L 541-1-1 du Code de l'environnement** ci-après relatées :

" Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...]".

Etant ici précisé que l'article L.541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :

Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...] ».

Il est précisé à ce titre, à l'attention du VENDEUR, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées deviendraient des meubles. A ce titre elles seraient alors soumises à la réglementation des déchets.

Elles devront en conséquence faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L.541-1 à L.542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement.

Le Notaire rédacteur des présentes informe également les Parties que conformément à l'article L.541-2 du Code de l'environnement, *« tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre ».*

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L.541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

Etat environnemental des Biens Immobiliers – Pollution

Le Notaire informe les parties des dispositions des articles **L.125-6 et L.125-7 du Code de l'Environnement** ci-après relatées :

Article L.125-6

"I. — L'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

II. — Le représentant de l'Etat dans le département recueille l'avis des maires des communes sur le territoire desquelles sont situés les projets de secteur d'information sur les sols et, le cas échéant, celui des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme. Il informe les propriétaires des terrains concernés.

Les secteurs d'information sur les sols sont arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département.

III. — Les secteurs d'information sur les sols sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

IV. — L'Etat publie, au regard des informations dont il dispose, une carte des anciens sites industriels et activités de services. Le certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site répertorié sur cette carte ou sur un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur du certificat d'urbanisme a connaissance.

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

Article L.125-7

"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."

Déclarations du VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

- qu'il n'a lui-même jamais exploité d'activité dans L'IMMEUBLE objet des présentes,
- qu'il n'a pas connaissance d'une interdiction, d'une injonction, d'une restriction ou d'une limitation quelconque administrative ou judiciaire pouvant porter atteinte à la libre disposition des BIENS.
- Qu'il n'a pas personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration qui aurait dû l'être dans L'IMMEUBLE objet des présentes ;
- Qu'aucune activité dans L'IMMEUBLE vendu et sur le terrain objet des présentes n'a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L.514-20 du Code de l'environnement ;
- Que L'IMMEUBLE vendu n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle ou passée ;
- Qu'il ne s'est pas produit, de son chef ou de celui de ses ayants-cause ou voisins, dans l'IMMEUBLE dont il s'agit, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L.211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du Préfet aucune prescription à ce titre ;
- Qu'aucun produit, matière, substance, préparation, emballage ou déchet n'a été entreposé en violation d'une réglementation applicable à L'IMMEUBLE vendu, ou n'a été rejeté dans un cours d'eau de surface ou souterrain ou dans un puits, une mare, une source, un lac, un étang situé à proximité de l'immeuble, ni dans le système d'évacuation des eaux usées et ni dans les égouts raccordés aux BIENS ;
- Que ni lui-même, ni aucun locataire ou occupant de l'immeuble n'a jamais transporté de déchets toxiques dans un endroit ou vers une destination qui pourrait engager sa responsabilité ou qui pourrait entraîner les frais de nettoyage ou de réhabilitation du site, des atteintes à l'environnement ou des dommages aux personnes.

- Et qu'il n'a personnellement jamais eu connaissance de mise en demeure, réclamation ou notification émanant de la DRIRE, d'autres administrations publiques ou de tiers.

INFORMATIONS RENDUES PUBLIQUES A CE JOUR PAR LES POUVOIRS PUBLICS

En complément de ce qui précède, sont demeurées annexés à l'acte de dépôt de pièces sus-visé les informations rendues publiques à ce jour par les pouvoirs publics, sur les sites de bases de données suivants :

BASOL

La base de données BASOL, développée par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) - Direction Générale de la Prévention et des Risques (DGPR) recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (<http://basol.environnement.gouv.fr>).

La consultation de la base de données BASOL a révélé que le BIEN n'est pas référencé dans cette base de données ,

BASIAS

La base de données BASIAS, développée par le Bureau des Ressources Géologiques et Minières pour le MEEDDAT, propose un inventaire des sites industriels et des activités de service, en activité ou non, susceptibles d'engendrer une pollution (<http://basias.brgm.fr>).

La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services) a révélé que le BIEN n'est pas référencé dans cette base de données ,

BASE DE DONNEES DES INSTALLATIONS CLASSEES

La base de données mise en place par le ministère permet de rechercher les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement en activité selon des critères géographiques, le type d'activité ou un régime particulier (SEVESO, IPPC...)("www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr")

La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire a révélé que le BIEN n'est pas référencé dans cette base de données

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé. **Annexe n°12**

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L. 541-1 du Code du patrimoine qui prévoit que par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, les vestiges archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans son terrain seront présumés appartenir à l'Etat.

Cette présomption étatique de propriété ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN appartient au VENDEUR pour l'avoir acquis de :

La COMMUNE DE SAINT-LYS, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Haute-Garonne, dont l'adresse est à SAINT-LYS (31470), place Nationale, identifiée au SIREN sous le numéro 213104995.

Suivant acte reçu par Maître Alain FAURE, notaire à Colomiers le 31 mai 2022. Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte

Dont une copie est en cours de publication au service de la publicité foncière de MURET.

Antérieurement

Le BIEN appartenait à la mairie pour l'avoir acquis de :

Monsieur Gino ZAGO, et Madame Carmen PEDRENO,

Monsieur Né à PRAMAGGIORE (Italie) le 27 mai 1923

Madame à MONTAGNAC (Hérault) le 17 août 1924

Suivant acte reçu par Maître Pierre VERDIER en date du 23 juin 1999 publié au service de la publicité foncière de MURET le 19 août 1999 volume 1999P numéro 4806

Moyennant un prix DEUX MILLIONS DE FRANCS (2 000 000,00 FRS), lequel prix a été payé de la manière ci-après

Au moyen de six annuités d'un montant de 333.333 francs, les cinq premières, la sixième annuité devant être d'un montant de 333.335 francs

La première annuité sera payée le 1^{er} août 1999

La seconde le 1^{er} août 2000 et ainsi de suite

La sixième annuité devra être payée au plus tard le 1^{er} août 2004 sans intérêts

Tous paiement en principal et intérêts auront lieu en l'étude de Maître Pierre VERDIER

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.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à indiqué en tête des présentes

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en son siège social.

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 - PUBLICITE FONCIERE

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 collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

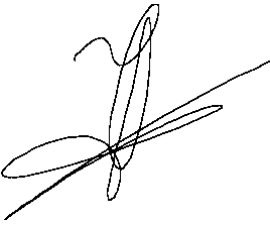
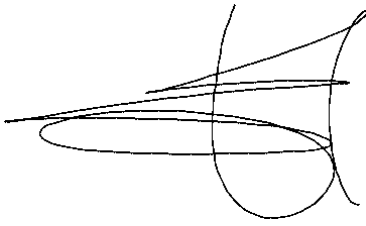
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

M. FERRER Timothée a signé à COLOMIERS le 30 novembre 2022	
Mme ORTS Sarah a signé à COLOMIERS le 30 novembre 2022	
Mme INGRID PREVOST représentant de la société dénommée SAS HECTARE a signé à COLOMIERS le 30 novembre 2022	
et le notaire Me FAURE ALAIN a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE TRENTE NOVEMBRE	