

VENTE

SAS HECTARE / MATA

**LOTISSEMENT
LA CLUSA LOT N°2**

66480 LES CLUSES

101427502

MBS/NF/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE ONZE AVRIL**

A PERPIGNAN (Pyrénées-Orientales), Immeuble le Phoenix, 840 Avenue d'Argelès, au siège de l'Office Notarial , ci-après nommé,

Maître Marc de BESOMBES-SINGLA, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle « Hervé PADRIXE et Marc de BESOMBES-SINGLA, notaires associés, titulaire d'un Office Notarial » à PERPIGNAN, Immeuble le Phoenix, 840 Avenue d'Argelès ,

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 35.100.000,00 Euros, dont le siège est à CLAPIERS (34830), clos des Chanterelles 251 Rue du Romarin - BP 18, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

- "ACQUEREUR" -

Monsieur Christian **MATA**, retraité, et Madame Catherine Angèle **ORTIZ**, Conseillère de vente, demeurant ensemble à PERPIGNAN (66000) 1 rue des Calanques Résidence LE BELEVEDERE BAT C3 2ème étage .

Monsieur est né à VALDERIES (81350) le 29 août 1957,

Madame est née à PERPIGNAN (66000) le 25 mars 1961.

Mariés à la mairie de PERPIGNAN (66000) le 6 juin 1981 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Christian MATA et Madame Catherine ORTIZ acquièrent la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente pour le compte de leur communauté.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SAS HECTARE est représentée à l'acte par Madame Laurence NODIN, agissant en qualité d'Assistante Commerciale de ladite société en vertu du mandat consenti par Monsieur Guilhem PORTALES, Président de la SAS HECTARE, lui permettant de représenter la société jusqu'au 31 décembre 2023.

Une copie de la décision du Président de la société demeure annexée au dépôt de pièces du lotissement reçu par le notaire soussigné le 11 avril 2023.

- Monsieur Christian MATA et Madame Catherine ORTIZ, 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 ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Christian MATA

- Extrait d'acte de naissance.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Catherine ORTIZ

- Extrait d'acte de naissance.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

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 "immeuble" désigneront le terrain objet de la vente.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. 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 LES CLUSES (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66480 Lieu-dit Cortal d'en calcine,

Une parcelle de terrain à bâtir.

Portant le numéro deux (2) du lotissement dénommé « La Clusa ».

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	697	Cortal d en calcine	00 ha 08 a 31 ca

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** pourra construire sur cette parcelle une surface de plancher de 250,00 M².

La société HECTARE, VENDEUR aux présentes, s'engage à faire débroussailler le talus situé au fond du terrain dans les 15 jours à compter de la date de signature de l'acte.

Par ailleurs, l'**ACQUEREUR** reconnaît que ce terrain est destiné à accueillir une habitation individuelle.

Il reconnaît également avoir parfaite connaissance de la zone de végétation très dense et impénétrable ou de la zone boisée existante dans l'emprise de son lot et tel que définie sur le plan de vente.

Les **PARTIES** conviennent que les **BIENS**, et les aménagements qui seront édifiés, auront une destination de bâtiment individuel à usage d'habitation pendant une durée de dix (10) années à compter de leur achèvement constaté par la « déclaration attestant l'achèvement et la conformité de travaux (DAACT) ». Cette condition s'impose à l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige et qui obligera ses ayants cause.

Précision étant ici faite que chaque lot du lotissement est destiné à recevoir un bâtiment à usage d'habitation individuel avec un seul logement par lot,

Le **BIEN** vendu étant situé dans le périmètre du lotissement dénommé « LA CLUSA » l'**ACQUEREUR** se trouve de plein droit soumis aux dispositions réglementaires et contractuelles résultant des documents graphiques ou écrits constituant le dossier de permis d'aménager et ses modificatifs éventuels.

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

Division cadastrale

La parcelle vendue provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastrée section B numéro 270 lieudit « Cortal d'en calcine » d'une contenance de soixante ares quatre-vingt-cinq centiares (00ha 60a 85ca).

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par la SCP CRETIN MAITENAZ – MOREAU, géomètres experts DPLG, géomètre expert à PERPIGNAN (66000) Tecnosud – 102 avenue Alfred Kastler, le 19 octobre 2022 référencé sous le numéro 216 W.

Le document modificatif du parcellaire a été déposé en même temps qu'un acte reçu le 16 janvier 2023 par Maître Marc de BESOMBES-SINGLA notaire à PERPIGNAN, en cours de publication au service de la publicité foncière de PERPIGNAN.

BORNAGE

Le terrain objet des présentes constituant un lot de lotissement et étant destiné par l'**ACQUEREUR** à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou mixte, entre dans le champ d'application de l'article L 115-4 du code de l'urbanisme. Afin de satisfaire aux dispositions dudit article, il est précisé que le terrain objet des présentes, a fait l'objet d'un bornage effectué par la SCP CRETIN MAITENAZ – MOREAU, GEOMETRES EXPERTS DPLG sise à PERPIGNAN (66100) Tecnosud – 102 Avenue Alfred Kastler, ainsi qu'il résulte d'un descriptif établi suivant les dispositions de l'article 14 de la loi S.R.U. et de l'article L115- 4 du code de l'urbanisme, du 19 octobre 2023, demeuré ci-annexé,

Un exemplaire du plan de vente et de bornage est demeuré ci-annexé.

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.

SONDAGE ET ETUDE DE SOL

Dans le cadre des dispositions des articles L112-20 et suivants du Code de la construction et de l'Habitation, le **VENDEUR** a remis une étude géotechnique préalable annexé au contrat de réservation.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ladite Etude et vouloir en faire son affaire personnelle.

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 entraîner 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.

- Que cette étude ne saurait, en aucun cas, constituer un document immédiatement exploitable au profit de l'immeuble objet du présent. Il appartiendra à l'**ACQUEREUR** de réaliser à ses frais tous sondages ou études des sols pour permettre l'adaptation des fondations de tout ouvrage futur.

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 et s'assurer notamment que le projet de construction soit compatible avec la nature du terrain. **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.

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.

LOTISSEMENT

Le lotissement « **LA CLUSA** » a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Maire de la commune de **LES CLUSES** en date du 11 octobre 2021, portant le numéro PA 066 063 21 B0001 et autorisant la création de cinq lots.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître Marc de BESOMBES-SINGLA notaire à PERPIGNAN, le 11 avril 2023, et est en cours de publication au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1.

L'**ACQUEREUR** 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.

Précision étant cependant ici faite qu'en cas de contradiction entre les documents et les plans de référence et ceux annexés aux présentes, ces derniers prévaudront.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DU LOTISSEMENT

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, dont l'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance par la remise d'une copie qui lui en a été faite préalablement par le **VENDEUR**.

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.

En outre, 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 places par le lotisseur.

A ce titre, 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.

- 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.

MANDAT CONFERE AU VENDEUR

Pour permettre au **VENDEUR** de parvenir à la réalisation du lotissement, et en contrepartie de ses obligations, l'**ACQUEREUR** confère, par ces mêmes présentes au **VENDEUR** le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les voies et parties communes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour passer toutes conventions qui seraient indispensables à l'accomplissement des travaux et à la mise en état de viabilité du lotissement ;

- pour satisfaire aux obligations imposées tant par les arrêtés préfectoraux, prescriptions et règlements d'urbanisme, qu'aux obligations imposées par le permis d'aménager et ses modificatifs pour l'aménagement du lotissement dont dépend le BIEN ;

- pour assurer la desserte de ce lotissement et de ses lots, et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés ;

- 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 ;

- Solliciter toute demande de permis modificatif pour des modifications sommaires entrant dans le cadre du respect du permis d'aménager et ses modificatifs, des règles d'urbanisme attachées au Lotissement.

Cette liste étant purement énonciative et non limitative.

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

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

L'**ACQUEREUR** confère au **VENDEUR**, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires et notamment signer tout acte authentique de cession de tout ou partie des voies, espaces et équipements communs du lotissement à la Commune et/ou toute Collectivité compétente.

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **VENDEUR**. En conséquence, ces pouvoirs ne s'analysent pas comme une prérogative unilatérale sans justification ni réciprocité.

Toutefois, il est 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.

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, à tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement, à tout propriétaire mitoyen et à tout propriétaire cédant une quelconque servitude aux futurs usagers du lotissement.

L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance de cette situation et réitère, en tant que de besoin, tous pouvoirs à cet effet au vendeur.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Marc de BESOMBES-SINGLA, notaire à PERPIGNAN le 16 janvier 2023 en cours de publication au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1.

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 déclarent que le BIEN est entièrement libre de toute location ou occupation et de tous encombrements quelconques.

Le terrain objet des présentes étant situé dans le périmètre du lotissement dénommé « **LA CLUSA** », l'**ACQUEREUR** reconnaît qu'il devra supporter toutes les nuisances relatives aux travaux d'aménagement du lotissement et aux travaux de construction sur les lots du lotissement, le tout sans pouvoir exercer aucun recours.

PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE NEUF CENTS EUROS (84 900,00 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 SIX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (10 692,00 EUR).

Le **VENDEUR** est informé que l'administration fiscale à la différence de la jurisprudence administrative, considère que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant la même 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-QUATORZE MILLE DEUX CENT HUIT EUROS (74 208,00 EUR).

L'ACQUEREUR :

déclare que l'évaluation provisoire de la TVA sur la marge afférente à la cession a été mentionnée dans l'acte à sa demande

- 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

**DESISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION
RESOLUTOIRE**

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits d'hypothèque légale spéciale du vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

FRAIS

Outre le prix et les frais droits et honoraires des présentes et de leurs suites, l'**ACQUEREUR** s'engage et s'oblige à supporter définitivement :

- Le montant des honoraires du géomètre pour l'établissement du plan de vente, soit **680,00 euros TTC** ;
- Les frais d'association syndicale, soit **200,00 euros** ;
- Le forfait correspondant à la quote-part de l'impôt foncier, soit **100,00 euros** ;
- La caution conformité construction, soit **500,00 euros** ;
- La caution pour la dégradation des voiries, soit **400,00 euros** ;
- Le paiement du prorata du dépôt de pièces du lotissement, soit **200,00 euros** ;
- Le paiement du prorata de l'acte de cession des parties communes, soit **100,00 euros**.

Soit la somme totale de **DEUX MILLE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (2 180,00 EUR)** que l'**ACQUEREUR** a versé à l'instant même, par la comptabilité du Notaire soussigné, en plus de la provision sur les frais, droits et honoraires des présentes.

Ultérieurement, l'**ACQUEREUR** aura, au surplus et notamment, à financer l'ensemble des taxes et participations mises à sa charge en vertu de l'autorisation de construire qui lui sera délivrée, et notamment les taxes de raccordement. Il devra également régler directement les frais de l'architecte coordinateur

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Marc de BESOMBES-SINGLA, notaire à PERPIGNAN le 16 janvier 2023 en cours de publication au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1.

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 celui des professionnels.
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : MONTPELLIER SUD EST 34966 156 rue Alfred Nobel CS 20596 34966 MONTPELLIER Cedex 2 où elle est identifiée sous le numéro FR 243 513 386 600 0027.

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 156 rue Alfred Nobel CS 20596 34965 MONTPELLIER Cedex 2 où le redevable est identifié sous le numéro FR 243 513 386 600 0027.

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.

Il est ici rappelé que le vendeur avait lui-même acquis le **BIEN** en qualité de Marchand de Biens. Le VENDEUR avait dans son acte d'acquisition demandé à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts. En conséquence, il avait déclaré à l'acte qu'il s'engageait à revendre le bien dans un délais de cinq (5) ans. Par suite, la vente intervient dans le délai imparti.

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-QUATORZE MILLE DEUX CENT HUIT EUROS (74 208,00 EUR).

L'assiette taxable s'élève à la somme de SOIXANTE-QUATORZE MILLE DEUX CENT HUIT EUROS (74 208,00 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=		3 339,00
74 208,00				
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=		890,00
74 208,00				
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=		79,00
3 339,00				
TOTAL				4 308,00

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	84 900,00	0,10%	85,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

ABSENCE DE RETRACTATION DE L'ACQUEREUR

Conformément aux dispositions de l'article L 442-8 du Code de l'urbanisme, l'avant-contrat signé entre les parties n'est devenu définitif qu'au terme d'un délai de dix jours, l'**ACQUEREUR** n'ayant pas exercé la faculté de rétractation.

CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT

DOSSIER DE LOTISSEMENT

Il a été établi un dossier de lotissement comportant :

- Les plans faisant apparaître :
 - la situation du terrain,
 - le morcellement,
 - les réseaux,
- Le programme des travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation.
- Un règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures.
- 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 cahier des charges fixant les conditions relatives aux ventes, à la construction, la jouissance des lieux, et indiquant les voies de communications, les services publics généraux, les règles relatives à la construction, et enfin les questions d'ordre juridique et financier.
- La notice de présentation indiquant les données urbaines et les usages des divers ouvrages à réaliser.

Ce lotissement a été dénommé « LA CLUSA ».

DEPOT DE PIECES DU LOTISSEMENT

Les pièces constitutives du lotissement déposées au rang des minutes du notaire soussigné le 11 avril 2023 sont ci-après listées, savoir :

- I - Une copie du formulaire de la demande de permis d'aménager, comportant :
- Attestation Architecte Projet Architectural, Paysager et environnemental,
 - Plan de situation (PA1),
 - Notice descriptive (PA2)
 - Plan de l'état actuel du terrain (PA3),
 - Plan de composition (PA4 A),
 - Plan de masse (PA4 B),
 - Vues et coupes (PA5),
 - Photographies et vues proches (PA6),
 - Photographies et vues lointaines (PA7),
 - Programme des travaux (PA8-A),
 - Plan voirie (PA8-B)
 - Plan des réseaux humides (PA8-C)

- Plan des réseaux secs (PA8-D)
- Hypothèse d'implantation (PA9),
- Règlement du lotissement (PA10),
- Engagement du lotisseur (PA12),

II - Le récépissé de dépôt de la demande de permis d'aménager en Mairie de LES CLUSES (66480) daté du 31 mai 2021.

III - Une copie de l'arrêté accordant le permis d'aménager pris par Monsieur le Maire de la commune de LES CLUSES (66480), le 11 octobre 2021.

IV - Une expédition du procès-verbal de constat d'affichage de l'arrêté accordant le permis d'aménager établi par Maître Benjamin BOURRET, Huissier de Justice à PERPIGNAN (66000), 36 avenue Eole, Immeuble L'Odyssée, Tecnosud 2, en date des 13 octobre, 16 novembre et 14 décembre 2021.

V - Une copie de l'attestation délivrée en application des dispositions de l'article R 600-7 du Code de l'urbanisme par le Tribunal administratif de MONTPELLIER le 14 décembre 2021, attestant de l'absence de contentieux ainsi que la copie du certificat délivré par la mairie de LES CLUSES, le 26 janvier 2022 attestant que le permis d'aménager n°PA 066 063 21 B0001, n'a pas fait l'objet de recours contentieux et gracieux.

VI - La déclaration d'ouverture de chantier des travaux du lotissement à la date du 9 décembre 2022, reçue en Mairie de LES CLUSES (66480) le 9 décembre 2022.

VII - Une copie de l'arrêté autorisant la vente des lots par anticipation délivré par Monsieur le Maire de la commune de LES CLUSES (66480) le 7 avril 2023 au profit de SAS HECTARE.

VIII - Une copie de la caution bancaire garantissant le paiement des travaux de finition du lotissement consentie par la Banque Populaire du Sud, ayant son siège à PERPIGNAN, en date du 8 mars 2023.

IX - Le procès-verbal de bornage établi avec la Commune de LES CLUSES, par la SCP CRETIN MAITENAZ - MOREAU, géomètres experts DPLG géomètre expert à PERPIGNAN (66000) Tecnosud -102 avenue Alfred Kastler, le 15 décembre 2021.

X - Le procès-verbal de bornage établi avec le Département des PYRENEES ORIENTALES, par la SCP CRETIN MAITENAZ - MOREAU, géomètres experts DPLG géomètre expert à PERPIGNAN (66000) Tecnosud -102 avenue Alfred Kastler, le 15 décembre 2021.

XI - L'arrêté d'alignement sur partie de la parcelle initialement cadastrée section B numéro 270 en date du 24 juin 2022 (impactant suite division des parcelles B 701, B 702 et B 704).

XII - L'arrêté d'alignement du Département sur partie de la parcelle initialement cadastrée section B numéro 270 en date du 27 juillet 2022 (impactant suite division de la parcelle cadastrée B 703).

XIII - Le plan de division parcellaire général des lots du lotissement, dressé par la SCP CRETIN MAITENAZ - MOREAU, géomètres experts DPLG géomètre expert à PERPIGNAN (66000) Tecnosud -102 avenue Alfred Kastler, en date du 19 octobre 2022.

XIV - Le document d'arpentage établi par la SCP CRETIN MAITENAZ - MOREAU, géomètres experts DPLG géomètre expert à PERPIGNAN (66000)

Tecnosud -102 avenue Alfred Kastler, le 19 octobre 2022 référencé sous le numéro 216 W, donnant naissance aux parcelles incluses dans le périmètre du lotissement.

XV - Les plans de bornage et descriptifs de chacun des terrains à bâtir du lotissement.

XVI - Les statuts de l'association syndicale des colotis.

XVII - Le cahier des charges du lotissement.

XVIII - Le rapport de l'étude géotechnique de type G1 PGC concernant l'ensemble des lots du lotissement établie par le Cabinet SUD GEOTECHNIQUE dont le siège social est situé à MONTPELLIER (34080) 11 rue Claude François du 25 novembre 2021.

XIX - Le rapport de l'étude géotechnique de type G2 PRO Voirie établie par le Cabinet SUD GEOTECHNIQUE dont le siège social est situé à MONTPELLIER (34080) 11 rue Claude François du 25 novembre 2021.

XX - Les consultations des données BASIAS, BASOL, ICPE, GEORISQUES.

XXI - L'état des risques et pollution

XXII - Les pouvoirs donnés par Monsieur Guilhem PORTALES, Président de la SAS HECTARE aux profits de M. Jean-Frédéric KOPFF Responsable commercial au sein de ladite société aux termes d'une décision dudit Président de la société, en date à VENDARGUES du 22 décembre 2022.

Et aux profits de Madame Laurence NODIN, Assistante Commerciale, au sein de ladite société aux termes d'une décision dudit Président de la société, en date à VENDARGUES du 22 décembre 2022.

REMISE DE PIECES

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu dès avant ce jour notamment les pièces suivantes :

- Une copie du ou des arrêtés susvisés,
- Une copie du programme des travaux
- Une copie du règlement du lotissement
- Une copie du plan de composition
- Une copie du plan de vente
- Une copie du cahier des charges applicable au lotissement
- Une copie des statuts de l'association syndicale libre applicable au lotissement.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été, dès avant ce jour, mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des présentes minutes.

La présente vente a lieu sous les charges et conditions résultant de l'arrêté d'autorisation du lotissement, des statuts de l'association syndicale, du règlement du lotissement, du cahier des charges, dont l'ACQUEREUR reconnaît avoir pleine, entière et compréhensible connaissance, notamment en ce que leurs dispositions concernant les garanties de toutes sortes dont il bénéficie, et ses obligations, qu'il s'engage à respecter.

AUTORISATION DU LOTISSEMENT - AFFICHAGE

La création du lotissement a été autorisée aux termes de l'arrêté susvisé approuvant le projet déposé et régulièrement publié.

L'affichage de l'arrêté de lotir sur le terrain a été constaté par un procès-verbal dressé par Maître Benjamin BOURRET, Huissier de Justice associé au sein de la SCP François MILLET, Benjamin BOURRET, à la résidence de PERPIGNAN (66100),

36 Avenue Eole, Immeuble L'Odyssée, Tecnosud 2, en date des 13 octobre, 16 novembre et 14 décembre 2021.

Une attestation délivrée en application des dispositions de l'article R 600-7 du Code de l'urbanisme par le Tribunal administratif de MONTPELLIER le 14 décembre 2021, annexée, atteste de l'absence de contentieux.

Recours des tiers

Ledit permis n'a pas fait l'objet d'un recours gracieux ou contentieux, ni d'un retrait dans les délais légaux, ainsi justifié par une attestation délivrée par Monsieur le Maire de la Commune de LES CLUSES, le 26 janvier 2022.

Ces documents sont demeurés annexés à l'acte de dépôt de pièces du lotissement ci-après visés.

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Le règlement de lotissement a été établi par acte sous seing privé et un exemplaire a été remis à l'**ACQUEREUR** qui en a pris communication préalablement aux présentes, ce qu'il reconnaît.

Une copie demeure également annexée aux présentes après mention.

CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges du lotissement a été établi par acte sous seing privé en date du 25 avril 2022 et une copie a été remise à l'**ACQUEREUR** qui en a pris communication préalablement aux présentes, ce qu'il reconnaît.

ASSOCIATION SYNDICALE

Le **VENDEUR** déclare que les ouvrages et aménagements d'intérêt collectif du lotissement dont dépend le **BIEN** seront gérés par une association syndicale qu'il s'engage à constituer, conformément à l'article R.442-7 du Code de l'urbanisme.

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance des statuts de l'association syndicale constituée en vue des présentes, dont une copie lui a été transmise, et déclare adhérer librement à ladite association, conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 et de son décret d'application.

La propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs seront dévolus à ladite association jusqu'à leur cession éventuelle à la commune ou à une personne morale de droit public.

Par l'effet de la présente vente, l'**ACQUEREUR** sera de plein droit membre de cette association syndicale et tenu d'une quote-part des frais et charges relatifs auxdits ouvrages et aménagements et il s'oblige à répondre aux convocations qui lui seront adressées.

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

- d'acquérir à l'euro symbolique pour le compte de ladite association syndicale les espaces et équipements communs du lotissement susvisé (voiries, espaces verts, réseaux etc.),

- de signer tous actes de cession qu'il appartiendra, qui auront pour objet de classer ces espaces et équipements communs dans le domaine public,

- et désigne tous clercs de l'office notarial désigné en tête des présentes pour procéder à toutes les formalités nécessaires à la constitution de l'association, et pour régulariser les actes nécessaires susvisés.

EXTENSION DU LOTISSEMENT – DROIT DE SUITE

En vue de l'extension éventuelle du lotissement ou la réalisation de toute autre opération d'urbanisme (permis de construire, lotissement, ZAC, ...) sur les parcelles voisines, le **VENDEUR** ou ses filiales se réserve, ce qu'accepte expressément l'**ACQUEREUR**, les droits suivants, à titre de servitude réelle et perpétuelle :

- les droits les plus étendus de circulation et de stationnement sur toute voie créée à l'intérieur du lotissement,
- les droits d'utiliser et de se brancher, à ses frais, sur tous les réseaux collectifs (eau, gaz, électricité, tout à l'égout,...) établis sur le lotissement,
- et les droits d'utiliser et de prolonger les voiries et réseaux existants,

Avec la possibilité de céder ces droits à une autre société, mais aussi de percevoir tout droit de suite pour l'utilisation de ces mêmes réseaux et voiries, le tout afin de permettre la réalisation pleine et entière de toute nouvelle opération.

A ce titre, l'**ACQUEREUR** donne tous pouvoirs au **VENDEUR** et au lotisseur, à l'effet de déposer toute demande modificatif à l'autorisation de lotir dans le sens des dispositions du Code de l'urbanisme, afin de modifier les réseaux, la voirie du lotissement et les espaces communs.

Bien entendu, le caractère géométrique et la composition du LOT présentement vendue ne peuvent être modifiés.

L'**ACQUEREUR** s'engage à signer tous documents à première demande écrite du **VENDEUR** ou du lotisseur.

Le **VENDEUR** se réserve, pour lui ou tout autre personne physique ou morale qu'il désignera, la faculté d'utiliser, quand bon lui semblera, les divers réseaux, ainsi que la voirie de l'aménagement dont s'agit, pour desservir éventuellement d'autres immeubles, sans que les propriétaires des parcelles ne puissent réclamer une indemnité quelconque à ce sujet, ni s'y opposer. Les droits de suite seront intégralement payés à l'aménageur qui a fait l'avance des travaux. L'**ACQUEREUR** aux présentes, confirme expressément son consentement à cet égard.

Cette clause constitue une condition essentielle de la présente vente sans laquelle elle n'aurait pu avoir lieu.

Etant ici stipulé entre les parties que les droits ci-dessus prévus sont concédés sans indemnité.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance de ce qui précède et l'accepter expressément.

AUTORISATION DE VENTE PAR ANTICIPATION

Le **LOTISSEUR**, à ce jour, n'a pas fait exécuter les divers ouvrages indiqués au programme du lotissement.

Toutefois, l'achèvement de ces travaux a fait l'objet d'une garantie bancaire délivrée par la Banque Populaire du Sud, ayant son siège à PERPIGNAN en date du 08 mars 2023.

Une copie de cette garantie est déposée au rang des minutes du notaire soussigné.

Au visa de cette garantie bancaire, la Commune de **LES CLUSES (66480)** a délivré le 7 avril 2023 un arrêté autorisant la vente des lots par anticipation. Une copie de cet arrêté est déposée au rang des minutes du notaire soussigné.

Afin qu'il n'y ait aucune coactivité entre les entreprises de construction intervenant sur le bien objet des présentes et les entreprises œuvrant pour la réalisation du lotissement, le VENDEUR informe l'ACQUEREUR qu'il sera tenu, tant que les travaux des voies et réseaux divers (VRD) ne seront pas achevés, de prendre attache, avant tout démarrage de travaux et de construction sur son lot, avec le Coordinateur Sécurité Protection Santé dont les coordonnées sont les suivantes :

M. Eric Mateille

Société : Technibat & Associés
Adresse : 4 Rue des Lucques, 66 200 LATOUR BAS ELNE
Tél : 04.68.32.47.82
Mail : ferrandomateille@cspslr.fr

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de ce qui précède et l'accepter expressément.

QUALITE ET POUVOIRS DU MAITRE DE L'OUVRAGE

Pour permettre au **VENDEUR** d'exécuter son obligation ci-dessus contractée d'achever les ouvrages, celui-ci conservera jusqu'à la réception desdits ouvrages la qualité de maître de l'ouvrage.

Le **VENDEUR** s'interdit toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications au programme des travaux.

De son côté, l'**ACQUEREUR** s'interdit de s'immiscer dans les opérations de viabilisation et d'aménagement à la charge du **VENDEUR** et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions au responsable des travaux et aux entrepreneurs.

DEPOT DE GARANTIE POUR DEGRADATION DES OUVRAGES DE VOIRIES, RESEAUX DIVERS ET AMENAGEMENTS

Les entrepreneurs chargés de la construction de l'immeuble de l'**ACQUEREUR** sur le lot présentement vendu et leurs fournisseurs pourront utiliser les voies et ouvrages du lotissement, sous réserve de toutes mesures de police appropriées.

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

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

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

SEQUESTRE

1°) A la sûreté de la conservation des ouvrages de voirie, des espaces communs et des réseaux divers, l'ACQUEREUR verse ce jour sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire soussigné la somme de QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR) en sus du prix de la présente vente.

Cette caution sera mise à la disposition du **VENDEUR** afin de financer :

- les travaux de remise en état **des ouvrages de voirie, des espaces communs, des réseaux divers, des lots voisins à celui acquis au présentes et des lots restant appartenir au VENDEUR**. Lesdits travaux faisant suite à des dégradations constatées et dont seraient responsables l'**ACQUEREUR** ou ses entreprises. Précision étant ici faite que dans le cas où ces travaux de remise en état ne pourraient être imputés à l'un des acquéreurs, leur coût sera réparti entre l'ensemble des colotis et prélevé sur le montant du cautionnement global du lotissement.

- l'entretien des espaces communs du lotissement ainsi qu'à payer les consommations afférentes à l'usage des équipements communs dudit lotissement (eau, électricité, etc..),

- le nettoyage et l'enlèvement des dépôts sauvages stockés sur les espaces communs du lotissement ou sur les lots non encore vendus restant appartenir au **VENDEUR**.

A cet effet, L'**ACQUEREUR** donne dès à présent pouvoir irrévocable au notaire pour effectuer tous les paiements nécessaires aux objets définis ci-dessus et s'engage à régler au notaire la différence entre le montant des réparations lui incombant et le montant de la caution versée si cette dernière est insuffisante.

Le notaire remettra à l'**ACQUEREUR** ladite caution, à concurrence du montant restant en sa possession, le jour de la signature de l'acte de cession des équipements communs au profit de l'ASL ou de la Commune **et** de la présentation par l'**ACQUEREUR** de l'attestation de non-contestation de conformité des constructions du permis de construire qui lui a été délivré.

2°) A la sûreté et garantie de la réalisation de la construction conformément aux documents du lotissement et plus particulièrement l'article 10 du cahier des charges intitulé « règles du maintien esthétique et de bon voisinage », l'**ACQUEREUR** verse ce jour sur un compte séquestre ouvert en la comptabilité du notaire soussigné la somme de **CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR)** en sus du prix de la présente vente.

Cette somme sera intégralement restituée à l'**ACQUEREUR** lors de la production par ce dernier de l'attestation de non-contestation de conformité des constructions au permis de construire qui lui a été délivrée et après contrôle du **VENDEUR** si bon lui semble.

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

L'**ACQUEREUR** affecte en nantissement et remet en gage, conformément aux dispositions des articles 2333 et suivants du Code civil, au profit du **VENDEUR**, qui accepte, la somme de **NEUF CENTS EUROS (900,00 EUR)** ainsi dit ci-dessus, laquelle somme a été, à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du Notaire soussigné, déposée et restera déposée entre les mains du séquestre amiable, Madame Catherine ILLES, comptable de l'office notarial.

Le simple encaissement des sommes en la comptabilité du notaire soussigné vaudra acceptation de sa mission par le séquestre.

Ces paiements ou remise vaudront pleine décharge au séquestre constitué.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES

EN CE QUI CONCERNE L'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1, que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la

présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;

- en vertu de l'article L 241-2, que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- qu'il en est de même lorsque les constructions sont réalisées en vue de la vente ;
- en vertu de l'article L 242-1, que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;
- en vertu de l'article L 243-2, que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance des biens, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'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.

EN CE QUI CONCERNE LE VENDEUR

Pour la réalisation des ouvrages indiqués au programme du lotissement, il n'a pas été souscrit par la société SAS HECTARE d'assurance dommages-ouvrage garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du Code civil.

Précision étant ici faite :

Que le Code des assurances exclut, dans son article L.243-1-1 alinéa 2, certains ouvrages de ce champ d'application (voiries / ouvrages piétonniers / parcs de stationnement / réseaux divers / canalisations / lignes ou câbles et leurs supports / ouvrages de transport, de production, de stockage et de distribution d'énergie / ouvrages de stockage et de traitement de solides en vrac, de fluides et liquides / ouvrages de télécommunications / ouvrages sportifs non couverts / ainsi que leurs éléments d'équipement) à moins que ces derniers ne constituent les accessoires d'un ou plusieurs ouvrages eux-mêmes soumis à l'obligation d'assurance,

Que la notion d'accessoire conduit, pour les voiries et réseaux divers d'un lotissement, à soumettre à l'assurance obligatoire les seules parties de voiries et réseaux divers situées sur l'unité foncière d'implantation du futur bâtiment, lui-même soumis à obligation d'assurance et commandées par le maître dudit ouvrage ou pour son compte. En revanche, les voiries et réseaux divers qui sont réalisés dans le cadre global de l'opération d'aménagement ne sont pas soumis aux obligations d'assurance.

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

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

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

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

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

Raccordement aux réseaux

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

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire soussigné a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

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.

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de l'obtention d'un permis de construire pour un bâtiment à usage d'habitation sur le terrain objet de la vente auprès de la Mairie.

Le Notaire rappelle à l'acquéreur que l'arrêté de permis de construire doit être affiché par l'**ACQUEREUR** sur le chantier dans les huit jours de sa réception, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage.

Le notaire soussigné informe celles des parties qui projettent de réaliser des travaux nécessitant l'obtention d'un permis de construire :

- De l'obligation d'affichage du permis de construire tant en mairie que sur le terrain et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci;
- De ce que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - 1- d'aucun recours devant la juridiction administrative étant ici précisé que l'article R. 600-2 du Code de l'urbanisme enserme le recours contentieux contre la

décision dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage du panneau sur le terrain

En outre ce recours doit avoir été notifié à l'autorité dont émane la décision d'une part et à son bénéficiaire d'autre part et ce par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du référé ou du recours.

2- ni d'aucun retrait dans les quatre mois de sa délivrance pour cause d'illégalité.

- Qu'indépendamment de l'obtention du permis de construire, l'intéressé devra éventuellement obtenir toutes les autorisations de raccordement aux réseaux si ce n'est déjà fait et acquitter les taxes correspondantes.

Le Notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît que seul un permis de construire définitif (un permis de construire qui n'a pas fait et n'est pas susceptible de faire l'objet d'un recours ou d'un retrait) peut garantir d'un droit à construire.

L'**ACQUEREUR** déclare être parfaitement informé de ces faits et requiert Maître Marc de BESOMBES-SINGLA, Notaire à PERPIGNAN de régulariser l'acte de vente à son profit ce jour en l'état.

PRECISIONS DIVERSES SUR LA CONSTRUCTION

Le notaire soussigné précise à l'**ACQUEREUR** :

- Qu'indépendamment de l'obtention du permis de construire, l'intéressé devra obtenir toutes les autorisations de raccordement aux réseaux et acquitter les taxes correspondantes.
- Les dispositions actuellement en vigueur imposant le concours d'un architecte en matière de construction.
- Les dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du service des Impôts du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement, dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.

CONDITIONS A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR** prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes, assurances et autres charges de toutes nature auxquels le bien peut et pourra être assujéti.

IMPOTS ET TAXES

L'**ACQUEREUR** remboursera au **VENDEUR** une quote-part de la taxe foncière fixée 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.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le **VENDEUR** fait les déclarations suivantes :

SUR LES SERVITUDES

1 – Principe

L'**ACQUEREUR** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes ou dans l'ensemble du dossier de lotissement (notamment cahier des prescriptions architecturales – projet de règlement), sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

2 – Déclarations du VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare que les **BIENS** ne sont, à ce jour et à sa connaissance, grevés et/ou ne bénéficient d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la loi, de la situation naturelle des lieux, des règlements d'urbanisme, des titres de propriété, et des documents du lotissement.

Il résulte de l'article 11 du cahier des charges ce qu'il suit, littéralement retranscrit :

« Article 11.1 Servitudes générales

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.

CONDITIONS PARTICULIERES

- Les parcelles se situent en zone soumise au code forestier mais n'est pas concernée par les restrictions à la construction au titre du Plan de Prévention du Risque Incendie et Forêt. Ainsi, des mesures réglementaires concernant le débroussaillage obligatoire aux abords des constructions sur une profondeur de 50 mètres devront impérativement être respectées.
 - Par ailleurs, la réglementation sur le défrichement s'applique sur les parcelles au sens de l'article L341-1 du Code Forestier. A ce titre, une autorisation de défrichement est nécessaire et est préalable à la délivrance du Permis de Construire.
- Le projet d'aménagement est en surplomb de la RD900 classée RGC. La RD900 sur le tronçon concerné est classée en catégorie 3 au titre de l'arrêté préfectoral 2012-361-0011 du 26 décembre 2012. Il est donc indiqué que les bâtiments d'habitation, d'hébergement, etc. à construire dans les secteurs affectés au bruit doivent présenter un isolement minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs décrets d'application. **L'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs sont déterminés par l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Ainsi, des aménagements sont donc nécessaires sur l'ensemble des constructions à venir.**
- Selon le Plan de Prévention du Risque Naturel (PPRn) approuvé en novembre 1997, le terrain d'assiette du projet est partiellement situé en zone rouge n°4, correspondant au secteur exposé à un risque fort de crue torrentielle. Toutefois, les zones constructibles des lots se situent en dehors de cette zone rouge.
 - Selon le Porter à connaissance (PaC) en date du 11 juillet 2019, le terrain d'assiette du projet est partiellement situé en zone inondable d'aléa faible et en zone d'aléa très fort (lots 3,4 et 5). Les zones constructibles des lots 4 et 5 sont partiellement situées en zone inondable faible.
 - Prise en compte des risques :
 - En zone inondable sont interdit tous remblais, dépôts ou exhaussement du TN.

- *En zone inondable d'aléa faible sont admis tous les travaux de quelques nature qu'ils soient sous réserve de caler au minimum **les premiers planchers habitables à la côte TN+0,50 m et les planchers annexes à la côte TN+0,30m.***
- *En zone inondable d'aléa très fort sont également admis :*
 - *La création de clôtures à condition de ne pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique de 80% au minimum, sur un mur bahut de 20cm de haut maximum.*
 - *La réalisation de réseaux secs enterrés nouveaux sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et de l'obturation des graines.*
 - *La réalisation de réseaux humides nouveaux (eau potable) sous réserve qu'ils soient étanches et qu'ils soient munis de clapets anti-retours.*
 - *La réalisation de réseaux humides nouveaux (assainissement) sous qu'ils se prémunissent des entrées d'eau parasites et qu'ils soient munis de clapets anti-retours.*
- *L'ensemble des lots devront réaliser à leur charge un dispositif de traitement individuel pour les eaux usées. Autrement dit, chaque propriétaire devra installer un système de traitement adapté à son projet et à son terrain. Ce dispositif devra être dimensionné au travers d'une étude de sol. Ainsi, l'ensemble des lots devront prendre contact avec le SPANC 66 avant le dépôt du Permis de Construire pour la validation du projet d'assainissement autonome. De plus, le document PC MI 12-2 (attestation de conformité du projet d'assainissement non collectif) devra être joint à la demande de Permis de Construire.*
- *L'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention à la parcelle. Conformément au programme des travaux (PA8 A), pour une surface imperméabilisée maximale de 120 m² par lot, chaque acquéreur devra installer un puit sec de 3 m³ à minima ou un autre dispositif équivalent (tranchée drainante, noue, etc...) à condition de compenser à hauteur de 100L par m² imperméabilisé, que cette installation soit dimensionnée par une étude et que cette étude soit jointe au permis de construire.*
 - *Les acquéreurs ont l'obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...) et de les diriger gravitairement vers le système de rétention à la parcelle dont les acquéreurs ont la charge de réaliser et d'entretenir.*
 - ***Il est indiqué par ailleurs qu'il est interdit de faire obstacle aux ruissellements par la réalisation de murs ne respectant pas les indications du règlement (PA 10) et ayant pour effet de renvoyer les eaux sur les parcelles voisines. Chaque construction devra gérer les eaux en provenance de sa parcelle et organiser un rejet (avec les demandes adaptées : - Département si rejet au fossé départemental – DDTM si rejet dans le cours d'eau).***
- *Conformément au plan de composition (PA4 A) le lot 5 sera grevé d'une servitude de surplomb d'une ligne aérienne.*

- *Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), les lots 2 à 5 comportent des arbres existants. Afin de garder l'aspect « bois » du site, les acquéreurs devront respecter :*
 - *Les arbres indiqués en vert devront obligatoirement être maintenu ;*
 - *Les arbres indiqués en orange pourront soit être maintenu soit être supprimés (à la charge des acquéreurs) ;*
 - *Les arbres indiqués en rouge seront supprimés ».*

OBLIGATIONS PROPTER REM

Servitude de surplomb d'une ligne aérienne – Lot 5

A titre de charge foncière perpétuelle, les ACQUEREURS du lot concerné s'obligeront expressément pour eux, leurs ayants-droit, ou ayants-cause à supporter à perpétuité une obligation PROPTER REM de passage en surplomb d'une ligne HTA permettant l'acheminement de l'électricité.

Ladite servitude est matérialisée en rose-violet sur le « plan des réseaux secs – PA8D ».

Cette servitude impacte l'emprise non constructible dudit lot.

L'**ACQUEREUR** se voit interdit :

. 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), quelques plantations à système racinaire susceptibles d'endommager ladite servitude.

. d'effectuer plus généralement tous agissements, de nature à compromettre l'existence, le rôle ou encore l'efficacité des réseaux.

- Et à cette fin, s'engage :

. à entretenir à ses frais tant les abords immédiats desdites servitudes (par un défrichage régulier qui consistera en l'enlèvement des épines, broussailles, herbes, arbustes etc...),

. de façon irrévocable, à laisser intervenir l'ASL ou les personnes mandatées par elle ou par la société HECTARE s'il en était besoin.

L'**ACQUEREUR** sera responsable des nuisances causées sur l'emprise de ladite servitude par suite de non-respect ou d'accomplissement partiel de ses obligations.

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.

Servitude de rétention à la parcelle – Lots 1 à 5 inclus

A titre de charge foncière perpétuelle, l'**ACQUEREUR** du lot concerné s'oblige expressément pour lui, ses ayants-droits, ou ayants-cause à supporter à perpétuité une obligation PROPTER REM de rétention à la parcelle.

Cette servitude impacte l'emprise dudit lot.

Conformément au programme des travaux (PA8 A), pour une surface imperméabilisée maximale de 120 m² par lot, l'**ACQUEREUR** devra installer un puit sec de 3 m³ à minima ou un autre dispositif équivalent (tranchée drainante, noue, etc...) à condition de compenser à hauteur de 100L par m² imperméabilisé, que cette installation soit dimensionnée par une étude et que cette étude soit jointe au permis de construire.

L'**ACQUEREUR** a l'obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de son lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...) et de les diriger gravitairement vers le système de rétention à la parcelle dont il a la charge de réaliser et d'entretenir.

Il est indiqué par ailleurs qu'il est interdit de faire obstacle aux ruissellements par la réalisation de murs ne respectant pas les indications du règlement (PA 10) et ayant pour effet de renvoyer les eaux sur les parcelles voisines. Chaque construction devra gérer les eaux en provenance de sa parcelle et organiser un rejet (avec les demandes adaptées : - Département si rejet au fossé départemental – DDTM si rejet dans le cours d'eau).

L'**ACQUEREUR** se voit interdit par ailleurs :

- . d'effectuer quelques aménagement ou construction que ce soit, quelles qu'en soient la destination, la nature, la superficie, la pérennité (temporaires ou définitives, démontables ou non), quelques plantations à système racinaire susceptible d'endommager ladite servitude.
- . d'effectuer plus généralement tous agissements, de nature à compromettre l'existence, le rôle ou encore l'efficacité ladite servitude.
- . l'usage de matières polluantes et de produits phytosanitaires afin d'éviter toute pollution des eaux de ruissellement et des eaux pouvant s'infiltrer dans le sol.

L'**ACQUEREUR**, notamment à cette fin, s'engage :

- . à prendre à sa charge la gestion des eaux pluviales tombant et ruisselant sur son lot et adapter ses dispositifs au regard des particularités de son projet et notamment des surfaces destinées à être imperméabilisées,
- . à réaliser tous les aménagements nécessaires visant à la gestion des eaux pluviales sur son lot et à éviter les ruissellements excessifs. Les dispositifs de rétention et/ou d'infiltration mis en place devront être adaptés et dimensionnés au regard du projet de construction qui sera établi sur chaque lot.
- . à entretenir à ses frais tant les abords immédiats de cette servitude (par un défrichage régulier qui consistera en l'enlèvement des épines, broussailles, herbes, arbustes etc...),
- . de façon irrévocable, à laisser intervenir l'ASL ou les personnes mandatées par elle ou par la société HECTARE s'il en était besoin.

L'**ACQUEREUR** sera responsable des nuisances causées sur l'emprise de ladite servitude par suite de non-respect ou d'accomplissement partiel de ses obligations.

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.

Servitude plantandi – Lots 2 à 5

A titre de charge foncière perpétuelle, l'**ACQUEREUR** du lot concerné s'oblige expressément pour lui, ses ayants-droits, ou ayants-cause à supporter à perpétuité une obligation PROPTER REM de maintien des arbres indiqués en vert sur le plan de composition (PA4 A) et le plan de masse (PA4 B) ainsi que de maintien des arbres indiqués en orange sur le plan de composition (PA4 A) et le plan de masse (PA4 B) dans la mesure où le projet de construction du premier **ACQUEREUR** a permis leurs conservations.

Cette servitude impacte l'emprise constructible des lots 2, 3 et 5 et l'emprise non constructible du lot 4.

L'**ACQUEREUR** se voit interdit par ailleurs :

- . 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) susceptible d'endommager ladite servitude.
- . d'effectuer plus généralement tous agissements, de nature à compromettre l'existence, le rôle ou encore l'efficacité de ladite servitude.

- Et à cette fin, s'engage :
 - . à entretenir à ses frais cette servitude et notamment à arroser régulièrement lesdits végétaux, afin que le cadre environnemental créé soit préservé.
 - . de façon irrévocable, à laisser intervenir l'ASL ou les personnes mandatées par elle ou par la société HECTARE s'il en était besoin.

L'**ACQUEREUR** sera responsable des nuisances causées sur l'emprise de ladite servitude par suite de non-respect ou d'accomplissement partiel de ses obligations.

En cas de location, l'**ACQUEREUR** sera solidairement responsable du non-respect par ses locataires des présents engagements et s'oblige expressément à reprendre dans son contrat de location les dispositions du présent document.

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.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le **VENDEUR**, savoir :

- Qu'avant tout dépôt de sa demande de permis de construire, il doit obligatoirement soumettre son projet de construction au visa de l'architecte coordinateur du lotissement.
- 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 et/ou au plan de vente pour respecter les zones constructibles définies sur ce document.
- Qu'en cas de construction en limite de propriété, 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.
Etant également précisé que le cas où les lots vendus permettent la construction d'un bâtiment en limite de propriété, l'**ACQUEREUR** 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,
- **Qu'aucun élément de la future construction ne devra empiéter sur le fonds voisin** : le nu extérieur du mur de la construction, y compris son enduit de finition, devront se situer strictement sur la limite, **sans aucun débord**.
- **De même, aucune partie aérienne ou souterraine de la construction (du type : débord de toiture, gouttières, antenne, fondations, réseaux d'évacuations...) ne devront se situer sur le fond voisin ou en surplomb de ce dernier.**
- Que chaque acquéreur s'interdit de modifier la structure des équipements ou prestations réalisées par le **VENDEUR** à l'intérieur du lot notamment les parkings privatifs non clos traités en enrobé et les murs de clôture sur voie.
- Que les fossés ne pourront être ni réduits, ni remblayés afin de laisser le libre écoulement des eaux. Les clôtures ne pourront pas être positionnées dans l'emprise du fossé.
- Qu'il est formellement interdit à tout propriétaire d'un lot du lotissement d'occuper, même temporairement, les parties communes ou un lot voisin, pour entreposer des matériaux de construction et pour y faire des travaux.

Chacun des propriétaires sera responsable de tout dégât aux parties communes du lotissement, provoqué tant par lui-même que par ses entreprises de construction, ou ses ouvriers. Le propriétaire responsable sera tenu de les faire réparer à ses frais.

- 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.
- Que les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par l'**ACQUEREUR** y compris les frais de raccordement au réseau public d'assainissement ainsi que la ou les taxes y afférentes.
- **Que 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) que 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.
 Il est ici précisé que 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.
- **Que les abris compteurs de certains lots et leurs raccordements pourront être placés sur les fondations du mur de clôture du lot voisin et/ou placés en servitude dans les lots voisins**, par suite notamment 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.
- **Que certains lots supporteront, conformément au plan Eclairage Public et sans indemnité, la mise en place de candélabres qui seront 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 préserver celui-ci.
- Que les diverses canalisations et matériaux employés, le profil des rues, le nombre des lampadaires, le positionnement des regards d'égout, les lampadaires, boîtes techniques, poubelles, etc.... peuvent faire l'objet de modifications.
- Afin de procéder à l'entretien des équipements communs, que l'aménageur procédera à la signature d'un contrat d'entretien pour une durée de 2 ans, qui sera repris intégralement par l'association syndicale (ASL) concomitamment à la rétrocession des parties communes et équipements, ce que les **ACQUEREURS** de chaque lot composant le lotissement déclarent avoir parfaite connaissance et acceptent d'ores et déjà en leurs qualités de colotis.

- Etant précisé qu'entre le moment de la signature du contrat d'entretien et la rétrocession des espaces communs et voiries du lotissement au profit de l'ASL et ce compris la transmission du contrat d'entretien susvisé, que **les frais d'entretien seront prélevés sur les cautions dégradations de l'ensemble des colotis pour une quote-part identique.**

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'**ACQUEREUR** est informé :

D'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;

D'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut

alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 066 063 22 B0009, le 30 juin 2022.

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.

DROIT DE 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 L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 19 janvier 2023.

Par mention en date du 27 janvier 2023 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

REGLES D'URBANISME - PEREMPTION

Les règles d'urbanisme contenues dans les 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, deviennent caduques au terme 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.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un nouveau plan local d'urbanisme ou un nouveau document d'urbanisme en tenant lieu.

Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-annexé.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble n'est pas 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.

Etude géotechnique

Le terrain ne se trouvant pas dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 132-5 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas exigée en l'espèce.

Toutefois, dans le cadre des dispositions des articles L112-20 et suivants du Code de la construction et de l'Habitation, une étude géotechnique a été effectuée par le Cabinet SUD GEOTECHNIQUE dont le siège est situé à MONTPELLIER (34080) 11 rue Claude François le 25 novembre 2021 et est annexée.

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

Cette étude devra être annexée aux mutations successives du terrain.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le 27 mars 2023 ne révèle aucune inscription.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain d'assiette du lotissement appartient au **VENDEUR** pour en avoir fait l'acquisition de :

Monsieur Alexandre-Michel Joseph PUIGNAU, Gérant de société, né à PERPIGNAN (66000) le 19 août 1974, célibataire,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marc de BESOMBES-SINGLA, NOTAIRE à PERPIGNAN, le 16 janvier 2023.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de PERPIGNAN.

Antérieurement ledit BIEN appartenait à M. PUIGNAU susnommé, pour en avoir fait l'acquisition avec d'autres parcelles, de :

Monsieur Henri Raymond Edouard RIBO, retraité, époux de Madame Claude Annie GARCIA, né à PERPIGNAN (66000), le 30 novembre 1920.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code Civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Pierre CODERCH, notaire à PERPIGNAN, le 26 février 1971, préalable à son union célébrée à la mairie de LES CLUSES (66480), le 19 juin 1972.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marc de BESOMBES SINGLA, Notaire à PERPIGNAN, le 15 janvier 2004.

Moyennant le prix principal de 3.049,00 euros, payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Deuxième bureau des hypothèques de PERPIGNAN, le 10 mars 2004, volume 2004P, numéro 2161.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Originellement ledit **BIEN** appartenait en propre à Monsieur Henri RIBO, susnommé, au moyen de l'acquisition faite de :

Madame Anne Marie Aimée Blanche ROUSSEAU suivant acte reçu par Maître Jean NICOLAU, Notaire à PERPIGNAN le 26 août 1965.

Moyennant le prix principal de 180.000,00 francs soit une contre-valeur de 27.440,82 euros, payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Deuxième Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN, le 9 octobre 1965, volume 1363, numéro 20.

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.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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 **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

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

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

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

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

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

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

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

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi relative à la solidarité et au

renouvellement urbain, les parties attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

Si toutefois des différences existaient les parties précisent qu'il ne s'agit alors que de points mineurs n'altérant pas les conditions essentielles et déterminantes de la vente telles qu'elles sont relatées dans l'avant contrat.

PLURI REPRESENTATION

Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

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.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse de son siège.

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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les 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.

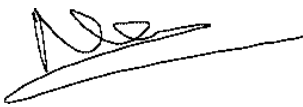
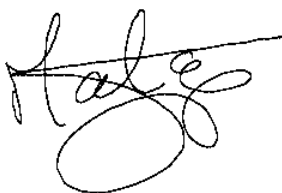
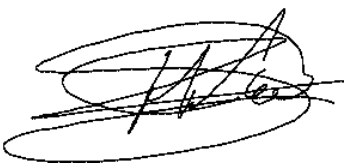
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

Mme NODIN Laurence représentant de la société dénommée SAS HECTARE a signé à PERPIGNAN le 11 avril 2023	
Mme MATA Catherine a signé à PERPIGNAN le 11 avril 2023	
M. MATA Christian a signé à PERPIGNAN le 11 avril 2023	
et le notaire Me DE BESOMBES-SINGLA MARC a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE ONZE AVRIL	