

100242103

JAG/JP/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE PREMIER MARS**

**A PEYRIAC-MINERVOIS (Aude), 54 avenue Ernest Ferroul, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Jacques-Antoine GRAVILLOU, Docteur en Droit, Notaire membre
de la Société Civile Professionnelle « Jacques-Antoine GRAVILLOU, Notaire
associé », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de PEYRIAC-MINERVOIS
(Aude), 54 avenue Ernest Ferroul, soussigné,**

**A reçu, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte
authentique, contenant :**

VENTE IMMOBILIERE

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

I - VENDEURS :

**1°/ Madame Marie-Sylvie RICHARDIS, Technicienne, épouse de Monsieur
Pierre Pascal Joël TROUILLET, demeurant à ISTRES (13800), 10 rue Tournebride,
Les Feuillantines.**

Née à LEZIGNAN-CORBIERES (11200), le 15 juillet 1974.

**Mariée à la mairie de LEZIGNAN-CORBIERES (11200) le 15 juillet 2000 sous
le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et**

suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jacques GRAVILLOU, notaire à PEYRIAC-MINERVOIS (11160), le 3 juillet 2000.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Et 2°/ Monsieur Jean Philippe Serge **RICHARDIS**, Ingénieur INAO, demeurant à BASTIA (20200), chemin de l'Annonciade, Les Jardins de Bastia - Appt.513.

Né à LEZIGNAN-CORBIERES (11200), le 24 août 1976.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

II – ACQUEREUR :

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

QUOTITES ACQUISES

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Marie-Sylvie RICHARDIS, épouse de Monsieur Pierre Pascal Joël TROUILLET, à ce non présente mais représentée par Monsieur RICHARDIS Luc, son père, demeurant à LEZIGNAN-CORBIERES (Aude), ancien chemin du Luc aux termes d'une procuration sous seing privé en date à ISTRES, du 10 février 2021, annexée.

- Monsieur Jean Philippe RICHARDIS à ce non présent mais représenté par Monsieur RICHARDIS Luc, son père, demeurant à LEZIGNAN-CORBIERES (Aude), ancien chemin du Luc aux termes d'une procuration sous seing privé en date à BASTIA, du 5 février 2021, annexée.

- La Société dénommée SAS HECTARE est représentée à l'acte par Monsieur Florent CADENEL, En sa qualité de responsable développement au sein de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés en date du 24 novembre 2020 par Monsieur Guilhem PORTALES, es qualité de Président Directeur Général de ladite société, dont une copie est ci-annexée.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle

elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).

- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant Madame Marie-Sylvie TROUILLET

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Jean Philippe RICHARDIS

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société SAS HECTARE

- Extrait K bis + Certificat de non faillite
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

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 **VILLEMUSTAUSOU** (AUDE) 11620, Le Thou,
Deux parcelles de terrain à bâtir non viabilisé, dont l'une en nature de chemin d'accès ,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
CD	0141	LE THOU	00 ha 08 a 70 ca	Chemin d'accès
CD	0142	LE THOU	01 ha 46 a 67 ca	Terrain

Total surface : 01 ha 55 a 37 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

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

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

EFFET RELATIF

Donation-Partage suivant acte reçu par Maître Jacques GRAVILLOU, notaire à PEYRIAC-MINERVOIS (Aude), le 1er juillet 1998, publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE, le 30 juillet 1998, volume 1998P, numéro 5972.

RENONCIATION ET GARANTIE DU DONATEUR

Monsieur Luc Pierre Etienne **RICHARDIS**, retraité, époux de Madame Régine Eugénie CORMIER, demeurant à SURBA (09400) La forge.

Né à PEYRIAC-MINERVOIS (11160) le 26 décembre 1948.

Marié à la mairie de ASTON (09310) le 5 mai 1973 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jacques GRAVILLOU, notaire à PEYRIAC-MINERVOIS (11160), le 4 mai 1973.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

Qui, connaissance prise des présentes, déclare, conformément aux dispositions de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir à cette vente, et par suite :

- Renoncer irrévocablement à toutes les charges et conditions qui ont pu être imposées au **VENDEUR** dans l'acte de donation reçu par Maître GRAVILLOU, notaire à PEYRIAC MINERVOIS, le 1er juillet 1998, susvisé au paragraphe « effet relatif » en ce qui concerne le **BIEN**, à savoir :
 - l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer, en conséquence accepter que l'**ACQUEREUR** soit colloqué pour sa créance en principal, intérêt et accessoires dans tous ordres et distributions du prix de vente du bien donné en garantie ou de l'indemnité versée en cas de sinistre,
 - le droit de retour conventionnel permis par les articles 951 et 952 du Code civil,

- l'action révocatoire dont les éléments constitutifs sont énoncés aux articles 953 et suivants du Code civil.
- Garantir à cet effet l'**ACQUEREUR** contre tous troubles et risques d'éviction.
- Attester avoir pour seuls héritiers réservataires les vendeurs aux présentes.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en *partie développée* de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

P R I X

La présente vente est conclue moyennant le prix de **TROIS CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (345 000,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

PARTIE PAYEE COMPTANT

La somme de DEUX CENT CINQ MILLE EUROS (205 000,00 EUR) formant partie du prix a été payée comptant par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

PARTIE PAYABLE A TERME

Quant au solde du prix soit la somme de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000,00 EUR), l'**ACQUEREUR** s'oblige à le payer au **VENDEUR** ou pour lui à son mandataire, porteur de la copie exécutoire des présentes, ou à ses créanciers inscrits au profit desquels il est fait toutes délégations et indications de paiement nécessaires, dans le délai d'un an à compter des présentes, soit au plus tard le 1er mars 2022.

Le solde de prix ne sera productif d'aucun intérêt.

Cependant, en cas de non-paiement à l'échéance, cette somme sera productive d'un intérêt **au taux de trois pour cent (3%) l'an et ce quinze jours après une sommation de payer restée sans effet** contenant mention de l'intention du **VENDEUR** de bénéficier de la présente clause, sans que cette clause vaille prorogation de délai ou novation de droit, et sans préjudice des indemnités ci-après stipulées et du droit du **VENDEUR** de poursuivre le recouvrement de sa créance par tous moyens de droit.

Dans la suite de l'acte, les intérêts dont il est parlé s'entendent de ceux éventuellement dus en cas de non-paiement à l'échéance.

Il demeure convenu entre les parties :

1) Que le paiement du solde du prix sera fait en l'étude de Maître Jacques-Antoine GRAVILLOU, Notaire soussigné.

2) Qu'il ne pourra être valablement effectué qui suivant les modes libératoires légaux.

3) Que l'**ACQUEREUR** pourra se libérer par anticipation.

4) Qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme du principal et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, les sommes qui resteront alors dues, deviendront immédiatement et de plein droit exigible sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire, ni de faire prononcer en justice la déchéance du terme nonobstant toutes offres de paiement et consignations ultérieures.

Qu'au surplus, à défaut de paiement du solde du prix dans les termes convenus, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, la vente sera résolue de plein droit, conformément aux dispositions de l'article 1656 du Code civil, si le commandement contient déclaration formelle par le **VENDEUR** de son intention de profiter de la présente clause.

Cette résolution aura lieu sans préjudice du droit du **VENDEUR** à tous dommages et intérêts.

Si le commandement ne contient pas la déclaration prévue ci-dessus, la vente ne sera pas résolue mais le **VENDEUR** aura le droit à défaut de paiement dans les trente jours de ce commandement, à titre de stipulation de pénalité, à une indemnité de six pour cent des sommes exigibles.

Les indemnités résultant du présent article seront indépendantes de celles prévues aux articles ci-après.

5) Que, conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code civil, en cas de non-paiement d'une ou plusieurs années d'intérêts, les intérêts de chaque année échue en produiront eux-mêmes de plein droit, après une mise en demeure, de nouveaux, au même taux, lesquels seront payables au même lieu et de la même manière que ceux qui les auront produits.

6) Qu'en cas de décès de l'**ACQUEREUR**, ou en cas de pluralité de l'un d'eux, avant sa complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers, représentants et ayants droit, et le survivant d'eux, pour effectuer ce paiement, ainsi que l'autorise l'article 1309 du Code civil, en sorte que chacun d'eux sera tenu personnellement, solidairement avec les autres, et hypothécairement de la totalité de la dette.

Et que si, dans ce cas, les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, devenaient nécessaires, les frais en seraient supportés par ceux à qui elles seraient faites.

Qu'en cas de dissolution conventionnelle de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant sa complète libération, il y aura exigibilité immédiate de la somme restant due.

Enfin le montant en principal, intérêts et accessoires des sommes dues deviendra exigible de plein droit et sans mise en demeure préalable dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- En cas d'inexactitude d'une seule des déclarations faites au présent acte par l'**ACQUEREUR**.

- A défaut d'exécution des engagements pris par lui.

- En cas de redressement, liquidation judiciaire ou procédure similaire de l'**ACQUEREUR**.

- Enfin s'il dépréciait la valeur du **BIEN** de quelque manière que ce soit et notamment par changement de sa nature ou de sa destination ou par défaut d'entretien.

DISPENSE DE PRENDRE INSCRIPTION

A la garantie du paiement du solde du prix de la présente vente, le **BIEN** présentement vendu demeure affecté par privilège réservé au profit du **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article 2374-1 du code civil si et seulement si l'**ACQUEREUR** ne produit pas dans le délai de vingt et un jours à compte de ce jour un cautionnement bancaire garantissant le solde du prix payable à terme, savoir la somme de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140.000,00 €).

Par conséquent, le **VENDEUR** dispense expressément le notaire soussigné de prendre actuellement l'inscription de ce privilège, se réservant de prendre lui-même cette inscription ultérieurement si bon lui semble, et déclarant être parfaitement informé des articles 2426 et 2428 du Code civil et de l'obligation de prendre cette inscription dans le délai de deux mois de ce jour, pour conserver ce privilège.

En outre, le **VENDEUR** se désiste de tous droits et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

Dans le cas où l'**ACQUEREUR** n'aurait pas produit un cautionnement bancaire dans le délai requis, l'inscription du privilège, à concurrence du prix payable à terme, sera requise aux frais exclusifs de l'**ACQUEREUR**.

Si l'inscription se fait plus de deux mois après la vente, le privilège dégénère en hypothèque légale et prend rang à la date de son inscription.

Etant ici précise qu'en pareille situation l'inscription du privilège sera prise d'un commun accord jusqu'au 31 mai 2022 et sera renouvelable au besoin à la demande expresse du **VENDEUR**.

Toutefois, il est d'ores et déjà convenu et arrêté entre les parties, que dans l'hypothèse où l'**ACQUEREUR** remettrait une caution bancaire au notaire soussigné, en vue de garantir le solde du paiement payable à terme, le **VENDEUR** renonce définitivement au privilège du **VENDEUR** et autorise le notaire soussigné à procéder à la mainlevée de l'inscription de privilège du **VENDEUR** et à l'action résolutoire dès production de ladite caution bancaire, aux frais de l'**ACQUEREUR**, sans qu'il ne puisse légitimement s'y opposer.

Est demeurée ci-annexée l'acte de caution de paiement à terme consentie en date du 10 février 2021 par la CAISSE D'EPARGNE DU LANGUEDOC ROUSSILLON à la société SAS HECTARE, acquéreur aux présentes, au profit des conjoints RICHARDIS, vendeurs aux présentes

REPARTITION DU PRIX ENTRE LES COINDIVISAIRES

Le prix de vente est ventilé et réparti comme suit entre chacun des vendeurs coïndivisaires : à concurrence de moitié chacun, soit CENT SOIXANTE DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (172.500,00 €)

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine des **VENDEURS** à concurrence de moitié indivise chacun :

Donation-Partage suivant acte reçu par Maître Jacques GRAVILLOU, notaire à PEYRIAC-MINERVOIS (Aude) le 1er juillet 1998 pour une valeur d'un plus grand corps de cinq cent mille francs (500 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE, le 30 juillet 1998 volume 1998P, numéro 5972.

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

Le précédent propriétaire était Monsieur Luc RICHARDIS, domicilié à SURBA (09400), La forge.

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

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

Madame Marie-Sylvie TROUILLET dépend actuellement du centre des finances publiques de ISTRES CEDEX - 54 avenue Alderic CHAVE - CS 30008 - 13808 ISTRES CEDEX.

Monsieur Jean Philippe RICHARDIS dépend actuellement du centre des finances publiques de BASTIA CEDEX - 1 rue des Horizons Bleus - BP 302 - 20402 BASTIA CEDEX.

OBLIGATION DECLARATIVE

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

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

TAXES SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, peut instaurer une taxe due par le vendeur comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Cette taxe n'est pas due, le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme.

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

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

IMPOT SUR LA MUTATION

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

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

Il déclare à cet effet :

- Être une personne assujettie au sens de l'article 256-A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour.

- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de MONTPELLIER SUD EST 156 rue Alfred Nobel à MONTPELLIER, où le redevable est identifié sous le numéro FR 24 351 338 660 00027.

- Que son numéro SIREN est le 351 338 660.

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

L'assiette des droits est de TROIS CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (345 000,00 EUR).

DETERMINATION DES DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>				
<i>départementale</i>				
345 000,00	x	0,70 %	=	2 415,00
<i>Frais d'assiette</i>				
2 415,00	x	2,14 %	=	52,00
TOTAL				2 467,00

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	345 000,00	0,10%	345,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'**ACQUEREUR** sont inapplicables aux présentes, celui-ci étant en l'espèce une personne morale agissant dans le cadre de son objet social.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 30 septembre 2020 par le service de la publicité foncière de CARCASSONNE sous le numéro 2020H19819 (94) et certifié à la date du 8 janvier 2020, avec un relevé de dépôt certifié à la date du 17 septembre 2020, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Etant précisé que cet état a été prorogé depuis.

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

SERVITUDES

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

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles rapportées en une note annexée.

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

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

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

CONTENANCE DU TERRAIN

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe foncière est répartie entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règlera directement au **VENDEUR**, à première demande et dans les quinze jours de cette demande, le prorata de taxe foncière déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Taxe foncière complémentaire

Le notaire avertit le **VENDEUR** du contenu des dispositions de l'article 1509 - V- du Code général des impôts aux termes desquels les terrains qui ne sont pas classés fiscalement comme terrains à bâtir au moment de la vente et qui font l'objet d'une cession en tant que tels, sont assujettis à une imposition supplémentaire au titre de la taxe foncière en tant que terrains à bâtir et ce pour l'année de la vente et les deux années précédentes.

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 10 novembre 2020, sous le numéro CUa 011 429 20 D0087.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

L'ACQUEREUR :

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;
- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 16 septembre 2020, enregistrée sous le numéro DIA 01142920D0051.

Par lettre en date du 10 novembre 2020 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

La mutation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué au profit de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, par abréviation "S.A.F.E.R" en application des dispositions des articles L 143-4, 5^a et R 143-3 du Code rural et de la pêche maritime, comme étant destiné à la construction de maisons individuelles dans le délai maximum de trois ans à compter de la date de la réception de la notification par la SAFER.

Une information préalable a été adressée à la SAFER le 23 novembre 2020, et ce en application des dispositions de l'article L 141-1-1 I du Code rural et de la pêche maritime.

Un exemplaire de cette déclaration ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

PERMIS D'AMENAGER

L'**ACQUEREUR** est titulaire d'un permis d'aménager en date du 2 mars 2020.

Ce permis autorise la création de 17 lots privatifs de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation.

Le délai de recours contentieux du permis d'aménager court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision d'autorisation de lotir sur le terrain.

Le constat de l'affichage sur le terrain a été fait par Maître Benoît VERVUEREN, huissier de justice à l'étude AJC - 6 rue de la République - BP 188 - 11004 CARCASSONNE CEDEX, les 5 mars, 6 avril, 6 mai et 13 juillet 2020.

Les copies du permis et du procès-verbal sont annexées.

Il est précisé que ce permis confère le droit de procéder aux travaux de viabilisation et de diviser le terrain en le vendant par lots en vue de la construction. Il ne confère aucun droit de construire, l'obtention d'un permis de construire étant nécessaire pour cela.

Les travaux autorisés par le permis d'aménager doivent être débutés dans les trois ans à compter de la notification de la décision ou ne doivent pas être interrompus pendant un délai supérieur à une année, sinon le permis deviendra caduc.

Une attestation délivrée par la Mairie de VILLEMOSTAUSSOU le 12 OCTOBRE 2020 annexée, certifie l'absence de recours des tiers à l'encontre du permis d'aménager déposée auprès de ses services, ni n'a fait l'objet d'un retrait administratif.

DROIT DE VISITE ET DE COMMUNICATION DES AUTORITES

L'article L 461-1 du Code de l'urbanisme dispose :

"Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents mentionnés à l'article L. 480-1 peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.

Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux."

L'article L 461-4 du même Code précise que, lorsque, à l'issue de cette visite, il est établi qu'une construction, un aménagement, une installation ou des travaux ont été réalisés sans permis ou sans décision de non-opposition à déclaration préalable, ou en méconnaissance d'un permis ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, le maître d'ouvrage peut être mis en demeure, dans un délai qui ne peut excéder six mois, de déposer, selon le cas, une demande de permis ou une déclaration préalable.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

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, ainsi qu'il résulte de l'état des nuisances sonores aériennes établi le 24 février 2021, par le cabinet A²LR, dont le siège est à ST GELY DU FESC (Hérault), 1085 rue de beauregard, demeuré joint à l'ERP ci-après visé.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

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

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

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement

géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone ALEA FORT.

Une copie de la cartographie est annexée.

Etude géotechnique

Aucune étude géotechnique (G1PGC) globale préalable n'a été établie mais une étude G1PGC par lot a été établie, demeurée ci-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 également annexée aux mutations successives de l'immeuble.

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

ABSENCE DE REMBLAYAGE

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

Le **VENDEUR** déclare n'avoir procédé à aucun remblayage.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les parcelles CD 141 et 142 (provenant toutes deux de la division du n° CD 112) appartiennent à Madame RICHARDIS Marie-Sylvie épouse TROUILLET et à Monsieur RICHARDIS Jean Philippe, vendeurs aux présentes susnommés, à concurrence de moitié indivise chacun, par suite de l'attribution de l'entière parcelle CD 112 qui leur a été faite dans ces proportions, aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques GRAVILLOU, notaire à PEYRIAC MINERVOIS, le 1^{er} juillet 1998, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONNE, le 30 juillet 1998, volume 1998P, numéro 5972, contenant :

- Donation entre vifs à titre de partage anticipé conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du code civil par Monsieur RICHARDIS Luc, susnommé, intervenant aux présentes, au profit de ses deux enfants, Marie-Sylvie et Jean Philippe, susnommés, vendeurs aux présentes,

- Et partage, sans soulte, entre les donataires des biens à eux donnés.

Précision faite que ladite donation-partage a été consentie sous diverses charges, conditions et réserves, *notamment* réserve du droit de retour, interdiction d'aliéner et d'hypothéquer, au profit du donateur, aujourd'hui sans effet, par suite de son intervention aux présentes, pour consentir à ladite vente, et renoncer aux divers

droits qu'il s'était réservés mais uniquement en ce qui concerne les parcelles CD 141 et 142, objet des présentes.

Originairement, l'entière parcelle n° CD 112 appartenait à titre de bien personnel à Monsieur RICHARDIS Luc pour lui avoir été attribuée dans son lot aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques GRAVILLOU, notaire à PEYRIAC MINERVOIS, le 27 novembre 1995, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONNE, le 30 janvier 1996, volume 1996P, n° 1014, contenant :

- Donation entre vifs à titre de partage anticipé conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du code civil par Madame JAMMES Renée Etienne Marie, sans profession, née à PEYRIAC MINERVOIS, le 16 janvier 1921, veuve en uniques noces de Monsieur RICHARDIS Léonce Pierre Hippolyte, demeurant à PEYRIAC MINERVOIS, au profit de ses quatre enfants, au nombre desquels Monsieur RICHARDIS Luc, susnommé, intervenant aux présentes,

- Et partage, sans soulte, entre les donataires tant des biens à eux donnés, que de ceux recueillis dans la succession de leur père Monsieur RICHARDIS Léonce Pierre Hippolyte, en son vivant huissier de justice en retraite et propriétaire, né à PEYRIAC MINERVOIS, le 07 avril 1920, époux de Madame JAMMES Renée, demeurant à PEYRIAC MINERVOIS, décédé à CARCASSONNE (Aude), le 28 mai 1995, laissant pour recueillir sa succession :

- = Madame JAMMES Renée, son épouse survivante, restée sa veuve, susnommée, commune en biens, donataire de l'usufruit de l'universalité des biens composant ladite succession tant en vertu d'une donation entre époux reçue par Maître Jacques GRAVILLOU, notaire à PEYRIAC MINERVOIS, le 28 juin 1984, enregistrée, que de l'option par elle exercée aux termes de l'attestation reçue par ledit notaire, le 20 juin 1995, et usufruitière légale du quart des biens composant ladite succession en vertu de l'article 767 du code civil, sauf à se confondre avec le bénéfice plus étendu dans la libéralité susvisée,

- = Et ses quatre enfants au nombre desquels Monsieur RICHARDIS Luc, susnommé, héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un quart, sauf les droits en usufruit revenant au conjoint survivant.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte de notoriété dressé après ledit décès par Maître Jacques GRAVILLOU, notaire à PEYRIAC MINERVOIS, le 20 juin 1995.

La transmission des biens et droits immobiliers dépendant de ladite succession a été constatée dans une attestation immobilière dressée après ledit décès par Maître Jacques GRAVILLOU, notaire à PEYRIAC MINERVOIS, le 20 juin 1995, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONNE, le 19 juillet 1995, vol. 95P, n° 5504.

Etant ici précisé que la donatrice est depuis décédée à CARCASSONNE, le 25 janvier 2000, de telle sorte que toutes les charges, conditions et réserves stipulées audit acte de donation-partage se sont trouvées éteintes.

Antérieurement, ladite parcelle dépendait de la communauté d'acquêts ayant existé entre les époux RICHARDIS / JAMMES, par suite de l'acquisition que le mari en avait faite seul, au cours et pour le compte de la communauté, de :

Monsieur LOPEZ Joseph, comptable, né à CASABLANCA (Maroc), le 27 septembre 1923, époux de Madame CERDAN Thérèse, demeurant à CASABLANCA, 14 rue Bourguignon (Oasis), moyennant un prix payé comptant et quittancé,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean SARRAQUIGNE, alors notaire à PEYRIAC MINERVOIS, les 28 et 29 juillet 1972, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONNE, le 1^{er} août mille 1972, volume 4118, numéro 16.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer une note sur l'origine de propriété antérieure.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

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

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

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

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un 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."

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

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

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en leur domicile respectif indiqué en tête des présentes.

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

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

à PEYRIAC-MINERVOIS
le 01 mars 2021

Hubert

à PEYRIAC-MINERVOIS
le 01 mars 2021



à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE VINGT ET
UN
LE PREMIER MARS

