

PARTIE NORMALISEE

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE DOUZE AOÛT**

Maître Nevena TOUZET, notaire soussigné, membre de la Société civile professionnelle dénommée "Florence Domingo-Planes", titulaire d'un office notarial à REVEL (Haute Garonne) 24, avenue de Sorèze,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeur

Monsieur Guy François Louis RIVIERE, retraité, demeurant à MOURVILLES BASSES (31460), En Gallinat.

Né à TOULOUSE (31000), le 03 juillet 1946.

Divorcé de Madame Marie-Thérèse SENIA, suivant jugement du Tribunal de grande instance de TOULOUSE, en date du 29 janvier 2002.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

Résidant en France.

Décédé à TOULOUSE (31000), le 10 janvier 2021.

Et dont la succession a été déclarée vacante, en l'absence d'héritier avéré, 1961

**Ci-après dénommé "LE VENDEUR"
D'UNE PART**

2) Acquéreur

La société dénommée "**SAS HECTARE**",

Société par actions simplifiée au capital de TRENTE-CINQ MILLIONS CENT MILLE EUROS (35.100.000,00 €), dont le siège social est à CLAPIERS (34830), Clos des Chanterelles, Rue du Romarin, 251, BP 18.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER et identifiée sous le numéro SIREN 351 338 660.

**Ci-après dénommé(e) "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART**

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le vendeur :

- Monsieur Guy RIVIERE est représenté par Mademoiselle Laura PAUTHE, clerc de notaire, demeurant professionnellement à REVEL en l'étude, ici présent et acceptant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par :

- Monsieur Gilles Denis RIVIERE, bibliothécaire, demeurant à BAYONNE (64100), 17 cité Madim, né à TOULOUSE (31000), le 28/08/1970, époux de Madame Caroline JAHAN, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à REVEL du 10/08/2021, dont une copie est demeurée ci-annexée,

- Monsieur Rémi Alain RIVIERE, journaliste, demeurant à BAYONNE (64100), 13 rue Marengo, né à TOULOUSE (31000), le 09/12/1973, célibataire, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à REVEL du 10/08/2021, dont une copie est demeurée ci-annexée,

- Monsieur Fabrice Stéphane RIVIERE, chauffeur de bus, demeurant à ANGLET (64600), 7 rue de Venis, né à TOULOUSE (31000), le 17/02/1976, divorcé de Madame Séverine HIBON, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à ANGLET du 05/08/2021,

Messieurs Gilles, Rémi et Fabrice RIVIERE agissant eux-mêmes en leur qualité d'héritiers de Monsieur Guy RIVIERE, décédé à TOULOUSE le 10/01/2021, ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Nevena TOUZET, notaire à REVEL, le 10/08/2021.

En ce qui concerne l'acquéreur :

- La société "**SAS HECTARE**", est représentée par Monsieur Philippe MOULIS, clerc de notaire, demeurant professionnellement à REVEL en l'étude, ici présent et acceptant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Pierre-Anthony MANET aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à REVEL du 10/08/2021, ledit Monsieur Pierre-Anthony MANET demeurant professionnellement à VENDARGUES, agissant en qualité de responsable développement, et en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Guilhem PORTALES en date à VENDARGUES du 24/11/2020, ledit Monsieur PORTALES agissant en sa qualité de Président Directeur Général de ladite société.

TERMINOLOGIE

- Le mot "Vendeur" désigne le ou les "Vendeurs", présents ou représentés. Si le vendeur est une personne morale, le mot "Vendeur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "Acquéreur" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. Si l'acquéreur est une personne morale, le mot "Acquéreur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les termes "le bien", "les biens", "les biens et droits immobiliers", "bien vendu", "biens vendus", "immeuble", "immeubles" ou "fractions d'immeuble" seront employés indifféremment pour désigner le ou les biens objets de la présente vente.

- Le mot "ensemble immobilier" désigne l'immeuble soumis au régime de la copropriété dont dépendent les Biens.

- Les mots "biens mobiliers", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant

respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

EXPOSE PREALABLE

DECES DU PROMETTANT

Aux termes d'un acte, contenant promesse synallagmatique de vente authentique, en date à REVEL, le 15 juillet 2020, Monsieur Guy François RIVIERE, retraité, demeurant à MOURVILLES BASSES (31460), En Gallinat, promettant, s'est engagé à vendre à la société dénommée "SAS HECTARE", bénéficiaire s'engageant à acheter, l'immeuble faisant l'objet des présentes, à un prix fixé entre eux.

Les parties étant convenues d'une chose et d'un prix, la vente était conclue, sous réserve de la réalisation des conditions stipulées audit acte dans les délais impartis.

Aux termes de ladite promesse, le transfert de propriété et la réitération authentique de la vente n'ont pas été érigés en éléments de formation du contrat. Les conditions prévues lors de la promesse ont été réalisées dans les délais prévus. De surcroît, la survie du promettant au jour de la vente n'étant pas requise, la vente initialement prévue sous conditions est devenue définitive.

Pour les besoins de la publicité foncière, les parties déclarent ici que le promettant est décédé à TOULOUSE, le 10/01/2021, ainsi que le constate l'extrait d'acte de décès, ci-annexé. La consultation du fichier central des dispositions de dernières volontés, ci-annexé, en date du 29/01/2021 a révélé la présence d'inscription ne portant pas sur le bien objet des présentes.

Conformément au Bulletin de l'Association Mutuelle des Conservateurs de l'année 1961, ci-après reproduit, aucune attestation de propriété immobilière n'est à établir, et seule la fiche personnelle du défunt sera annotée :

"Si l'acte sous signatures privées dont il s'agit est un acte de vente parfait, constatant l'accord des contractants sur la chose et sur le prix, l'immeuble faisant l'objet de la convention est sorti du patrimoine du vendeur du seul fait de la signature de l'acte. Cet immeuble n'a pas, dès lors, été transmis aux héritiers du vendeur et la ratification par ces derniers de l'acte sous signatures privées n'aura d'autre effet que de confirmer la dépossession de leur auteur. Il n'y avait pas par suite, dans l'espèce visée dans la question écrite, matière à l'établissement d'une attestation de propriété. de ce que la ratification de l'acte de vente par les héritiers ne fera que confirmer la dépossession du vendeur, il résulte, par ailleurs, que la publication de l'acte de vente devra être annoté exclusivement à la fiche personnelle du défunt et non à celle de ses héritiers."

Les héritiers ont certifié l'identité de leur auteur et l'ont justifiée auprès du notaire soussigné, afin d'agir de son chef.

Cela exposé, il est passé à la vente faisant l'objet des présentes :

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS

BAZIEGE (Haute-Garonne)

Un terrain à bâtir situé à BAZIEGE (31450),
Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	L	0155	L ESPINET	58 a 65 ca
Contenance totale				58 a 65 ca

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Plan - L'immeuble n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure sous teinte jaune sur une copie du plan cadastral demeurée ci-annexée.

Il est toutefois précisé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Permis d'aménager - Il est ici précisé que le terrain objet des présentes a fait l'objet d'une demande de permis d'aménager déposée par l'acquéreur à la mairie de BAZIEGE le 19 octobre 2020 et complétée le 19 janvier 2021. Par arrêté délivré par la mairie de BAZIEGE le 15 mars 2021 sous le numéro PA 031 048 20 S0004, ledit permis d'aménager a été accordé, une copie de cette autorisation est demeurée annexée aux présentes.

En ce qui concerne ledit permis d'aménager, l'acquéreur considéré comme professionnel reconnaît faire son affaire personnelle de tout recours, retrait ou déferé préfectoral pouvant intervenir dans les délais légaux prévus en pareille matière.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, notaire à BAZIEGE, le 23 juillet 2002, publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3, le 05 août 2002, volume 2002P numéro 3077

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément.

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Transfert de propriété - L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et de toute occupation, ainsi que le déclare le vendeur.

P R I X

La présente vente est conclue moyennant le prix de **TROIS CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (335.000,00 €)**.

L'acquéreur a payé ce prix comptant au vendeur qui le reconnaît et lui en consent quittance.

DONT QUITTANCE

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du notaire soussigné.

DECLARATIONS FISCALES

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

Impôt sur la plus-value - Absence d'exonération - Le notaire soussigné a informé le vendeur qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, sera déposée par ses soins à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et que le montant de l'impôt sur la plus-value sera prélevé sur le prix de vente et acquitté à cette même occasion.

A ce sujet, le vendeur déclare sous sa responsabilité :

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de TOULOUSE RANGUEIL ;

Et que l'immeuble a été acquis par lui moyennant le prix de SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT VINGT-QUATRE EUROS ET CINQUANTE ET UN CENTIMES (76.224,51 €), suivant acte du 23/07/2002, ci-dessus analysé.

Non-application de l'article 1609 nonies G - En vertu de l'article 1609 nonies G du Code général des impôts, une taxe sur les plus-values réalisées dans les conditions prévues aux articles 150 U et 150 UB à 150 UD par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter et dans celles prévues à l'article 244 bis A par les contribuables non domiciliés fiscalement en France assujettis à l'impôt sur le revenu, est due à raison des plus-values imposables d'un montant supérieur à 50.000,00 € ou 100.000,00

€ pour un couple marié.

Le montant de la plus-value imposable à raison des présentes étant inférieur à ce seuil, la taxe sur les plus-values instituée par ledit article 1609 nonies G n'est pas applicable.

Information complémentaire sur les plus-values immobilières - Le notaire soussigné a informé le vendeur qu'en vertu des dispositions de l'article 170 du Code général des impôts, le montant des plus-values immobilières réalisées au cours de l'année doit être mentionnée sur une déclaration complémentaire de revenus (imprimé 2042 C case 3VZ) et que tout manquement à cette obligation donne lieu à l'application de l'amende prévue à l'article 1760 du Code général des impôts d'un montant égal à 5 % des sommes non déclarées.

Il est ici précisé que cette obligation s'applique également au montant net de la plus-value exonérée en application de l'article 150 U II 1°bis du même code (en cas d'obligation de remploi pour l'achat d'une résidence principale : imprimé 2042 C case 3VW).

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (art.1529 CGI) - La présente mutation **n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1529 du Code général des impôts**. En effet, bien que l'immeuble en faisant l'objet soit situé sur le territoire d'une commune ayant institué une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible, il s'agit d'un terrain classé en terrain constructible depuis plus de 18 ans, ainsi qu'il apparaît sur le document délivré par la mairie et demeuré ci-annexé.

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles (art.1605 nonies CGI) - La présente mutation **n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1605 nonies du Code général des impôts** instituant une taxe sur les terrains rendus constructibles du fait de leur classement postérieurement au 13 janvier 2010, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone où les constructions sont autorisées ou par application des articles L.111-3 et suivants du Code de l'urbanisme, le terrain vendu ayant été rendu constructible avant ou au plus tard le 13 janvier 2010 ainsi que le constate le certificat d'urbanisme délivré au titre de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme demeuré ci-annexé ainsi que la note de renseignements d'urbanisme délivrée par la commune de BAZIEGE.

En conséquence, aucune déclaration fiscale ne sera déposée et **aucune taxe n'est due**.

Taxe sur la valeur ajoutée - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, le vendeur déclare que l'immeuble doit être considéré comme un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts ;

Pour l'information des parties, il est ici précisé que sont définis comme terrains à bâtir par l'article 257 I 2 1° susvisé, les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou articles L.111-3 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Le vendeur déclare :

- Qu'il n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts,

- Qu'il a agi de manière indépendante, au regard des articles 12 et 13 de l'instruction du 30 décembre 2010,

- Que la présente vente n'entre pas dans le cadre d'une activité économique et n'a pas fait l'objet d'une démarche active de commercialisation foncière.

Ainsi, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, la base d'imposition s'élève à la somme de TROIS CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (335.000,00 €).

Impôt sur la mutation -

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

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

Il déclare à cet effet :

- Etre une personne assujettie au sens de l'article 256-A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour.
- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de MONTPELLIER SUD EST, où le redevable est identifié sous le numéro FR 24 351 338 660 000027.
- Que son numéro SIREN est le 351338660.

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

Contribution de sécurité immobilière - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de TROIS CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (335.000,00 €).

Montant de la CSI : 335.000,00 € x 0,10 % = 335,00 €

Projet de liquidation des droits

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	335.000,00	0,70 %	2.345,00
Frais d'assiette	2.345,00	2,14 %	50,00
Total			2.395,00

ATTESTATION

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

DEUXIEME PARTIE

URBANISME - DROITS DE PREEMPTION

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme numéro CU 031 048 21 S0089, délivré le 08/07/2021, au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme est demeuré ci-annexé.

Ce document contient notamment les renseignements suivants :

- les règles d'urbanisme applicables au terrain,
- les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...),
- la liste des taxes et participations d'urbanisme (taxe d'aménagement, projet urbain partenarial...).

A ce sujet, les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire du caractère informatif du certificat d'urbanisme, et font leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions de celui-ci.

URBANISME

La note relative aux dispositions d'urbanisme et les certificats concernant la salubrité et l'existence d'éventuelles carrières sont annexés au présent acte.

Il en résulte notamment que l'immeuble n'a pas fait l'objet de procédure d'interdiction d'habiter, d'injonction de travaux ni d'intervention administrative motivée par un arrêté de péril ou de mise en sécurité.

Le vendeur n'a reçu aucune notification tendant à l'expropriation de l'immeuble.

L'acquéreur, après avoir pris connaissance de ce document, tant par lui-même, ainsi que le constate la signature qu'il y a apposée, que par la lecture que lui en a faite par le notaire soussigné, déclare vouloir faire son affaire personnelle, tant des servitudes qui peuvent en résulter que de celles qui ont pu être créées depuis la date de délivrance dudit document, le tout sans recours contre le vendeur.

DROIT(S) DE PREEMPTION

Droit de préemption urbain - L'immeuble étant situé sur une portion de territoire où le droit de préemption urbain a été institué en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entraîne pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été notifiée au Maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit par lettre en date du 12/07/2021 demeurée ci-annexée. La cession dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Etat d'urgence sanitaire - Les délais légaux ci-dessus énoncés ont pu faire l'objet d'une suspension ou d'une interruption exceptionnelle en vertu de l'ordonnance n° 2020-306

du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, complétée depuis par diverses ordonnances.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT **ET SANTE PUBLIQUE**

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.
- à potentiel radon en zone 1 définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de la HAUTE-GARONNE.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi, le 10/08/2021, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

Risques de sécheresse / argiles, zone de sismicité de niveau très faible (1), zone à potentiel radon de niveau faible (1)

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation de l'immeuble et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L.125-5, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Il reconnaît également avoir parfaitement conscience que les cartes éventuellement annexées ne permettent pas une identification précise et systématique de l'immeuble vendu et que leur interprétation comporte nécessairement des limites.

Absence de secteur d'information sur les sols - Le terrain n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols, ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollution ci-dessus décrit.

Etude Géotechnique - L'immeuble est situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme moyenne ou forte.

Conformément à l'article L.132-5 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, une étude géotechnique préalable aux présentes a été établie par SUD GEOTECHNIQUE située à MONTPELLIER (34080), 11 rue Claude François / Parc 2000 en date du 11/05/2021, dont une copie est demeurée ci-annexée et duquel il résulte ce qui suit :

" 3. INTERPRETATION (G1 PGC)

Pour la mise au point du projet il est indispensable de porter à la connaissance des acteurs les points suivants :

- Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche argileuse peu compacte jusqu'à des profondeurs comprises entre 2.30 à 3.70 m.

- Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 1 (très faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires. ;
- La zone est en aléa fort pour le retrait gonflement des argiles ;
- La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque fort de nappe en surface. ;
- En première approche la ZIG est limitée à l'emprise du projet.

3.1 Mode de fondation envisageable

Compte tenu des connaissances acquises on considérera que la couche argileuse peu compacte reconnue en surface ne peut recevoir des fondations car elle les expose au risque de retrait gonflement des argiles. En effet cette première couche correspond à l'altération argileuse du substratum.

Ainsi les fondations pourront être de type semelles filantes et/ou appuis isolés.

Les fondations devront être descendues dans la partie stable hydriquement des argiles estimées à partir de 2 m avec une portance très faible pouvant obliger à descendre les fondations plus en profondeur en cas de charge trop élevées. Dans tous les cas une étude G2 est obligatoire d'autant plus que la nappe est estimée à faible profondeur."

Le propriétaire déclare, qu'aucun remaniement du sol n'a été effectué depuis la réalisation de cette étude.

Information complémentaire en cas de mise en location - Le notaire soussigné a rappelé aux parties qu'en cas de mise en location de l'immeuble, un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. A ce sujet, il est ici précisé que les diagnostics réalisés en vue des présentes peuvent également être utilisés à cet effet, pourvu qu'ils soient encore valides au jour de la signature du contrat.

Plan d'exposition au bruit des aérodrômes - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit des aérodrômes tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

Biens archéologiques immobiliers - L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des 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.

Ils sont présumés appartenir à l'Etat.

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.

Lorsque le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, conformément à l'article L.541-3 du Code du patrimoine, la personne qui assure cette exploitation verse à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresse ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement sont calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

Biens archéologiques mobiliers - L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques mobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Ces biens archéologiques mobiliers sont présumés appartenir à l'Etat dès leur mise au jour au cours d'une opération archéologique et, en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation.

Lors de la déclaration de la découverte fortuite qu'elle doit faire en application de l'article L.531-14 dudit code, la personne déclarante est informée, par les services de l'Etat chargés de l'archéologie, de la procédure de reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet susceptible d'être engagée. L'objet est placé sous la garde des services de l'Etat jusqu'à l'issue de la procédure.

La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet est constatée par un acte de l'autorité administrative, pris sur avis d'une commission d'experts scientifiques. L'autorité administrative se prononce au plus tard cinq ans après la déclaration de la découverte fortuite. La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet emporte son appropriation publique. Cette appropriation peut être contestée pour défaut d'intérêt scientifique de l'objet devant le juge administratif dans les délais réglementaires courant à compter de l'acte de reconnaissance.

Quel que soit le mode de découverte de l'objet, sa propriété publique, lorsqu'elle a été reconnue, peut-être à tout moment contestée devant le juge judiciaire par la preuve d'un titre de propriété antérieur à la découverte.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Etat - Contenance - L'immeuble est délivré dans son état actuel, sans garantie de la contenance, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

A cet égard, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

Garantie d'éviction - Situation hypothécaire - Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et s'oblige à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

A ce sujet, le service de la publicité foncière a délivré à la date du 05/08/2021, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription sur l'immeuble vendu.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Impôts et charges - L'acquéreur supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujéti.

Concernant les taxes foncières, il est ici précisé ce qui suit :

- Le vendeur demeure seul tenu au paiement de celles relatives aux années antérieures.

- **L'acquéreur s'oblige, en ce qui concerne le paiement des taxes relatives à l'année en cours, à rembourser la fraction lui incombant, calculée prorata temporis, à première demande du vendeur, redevable légal, accompagnée d'une copie de l'avertissement fiscal.**

- Enfin, l'acquéreur sera tenu au paiement de celles relatives aux années postérieures. A ce sujet, si l'avertissement continuait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige,

sans délai, à informer le centre des impôts du changement de situation résultant des présentes.

Servitudes - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant.

DISPOSITIONS DIVERSES

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à Monsieur Guy RIVIERE par suite de l'acquisition qui en a été faite pour son compte personnel de : Madame Marie-Claire RIVIERE, alors sans profession, demeurant à BAZIEGE (31450), 89 Grand'Rue, née à MOURVILLES BASSES (31460), le 03 décembre 1914, veuve non remariée de Monsieur Raymond Marius Antonin LIBEROS.

Suivant acte reçu par Maître Gérard DURAND, notaire à BAZIEGE, le 23 juillet 2002. Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 76.224,51€, payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

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

Une copie authentique dudit acte de vente a été publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3, le 05/08/2002, volume 2002P numéro 3077.

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné d'établir plus longuement l'origine de propriété de l'immeuble, déclarant vouloir s'en référer à celle ci-annexée.

HONORAIRES D'AGENCE

Les parties reconnaissent qu'initialement les termes, prix et conditions figurant aux présentes avaient été négociés par l'agence "OCCITANIE TERRAINS", en contrepartie d'une rémunération de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 € H.T.) par lot de terrain à bâtir créé sur l'emprise du terrain objet des présentes avec un minimum d'honoraires de dix pour cent (10%) hors taxe du prix d'acquisition.

Or, il résulte de l'extrait KBIS de la société OCCITANIE TERRAINS dont une copie est demeurée ci-annexée, que celle-ci a fait l'objet d'une radiation, le mandat de négociation se trouve donc caduc et la rémunération n'est plus due.

RENONCIATION GLOBALE A CONDITION SUSPENSIVE

L'acquéreur déclare renoncer à toutes les conditions suspensives énoncées dans l'avant-contrat préalable aux présentes et n'ayant pas été réalisées.

L'acquéreur reconnaît avoir pris acte des conseils et avertissements du notaire soussigné à ce sujet mais requiert néanmoins ce dernier de régulariser le présent acte de vente, déclarant vouloir faire son affaire personnelle de la non-réalisation de toutes les conditions suspensives.

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs à l'acquéreur qui pourra s'en faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies comme étant subrogé dans tous les droits du vendeur.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

A/ Concernant le VENDEUR :

Le vendeur déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état-civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Il déclare en outre :

Ne pas être placé sous l'un des régimes de protection juridique des majeurs

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

B/ Concernant l'ACQUEREUR :

Le représentant de la société "ACQUEREUR" déclare :

Que la société est une société française et a son siège social en France.

Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

Que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

Que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

REGLEMENTATION SUR LE SURENDETTEMENT

Le vendeur déclare qu'il n'a pas saisi la commission de surendettement et qu'il ne bénéficie d'aucune mesure de traitement de surendettement.

Les parties ont été avisées qu'en cas de saisine de la commission et de décision de recevabilité ou de rétablissement personnel, la dation pourrait être annulée, vérification en a été faite, en interrogeant le **bodacc.fr**, comme en atteste le document ci-après annexé, que le débiteur ne faisait pas l'objet d'une procédure de rétablissement personnel.

Le vendeur a été spécialement informé qu'en cas de mesures de traitement du surendettement, tel en particulier un plan de surendettement, il pourrait en perdre le bénéfice, faute d'autorisation de la commission.

ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

L'acquéreur déclare être informé ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

En effet, aux termes de la réponse ministérielle "Valleix" n°65241 (JOAN 15 octobre 2001, p. 5967), l'acquisition d'un terrain non bâti n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.271-1 susvisé, et par ailleurs, le terrain vendu n'entre pas dans le

champ d'application de l'article L.442-8 du Code de l'urbanisme relatif à la commercialisation d'un lot dépendant d'un lotissement autorisé en vertu d'un permis d'aménager.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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 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 conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties 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.

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 des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur des présentes se réserve de n'adresser à l'ACQUEREUR une copie authentique de celles-ci qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire ou de son ayant droit.

L'ACQUEREUR donne son agrément à cette réserve.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse de l'ACQUEREUR qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à REVEL,

En l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.



Recueil de signature à l'office

Mademoiselle Laura PAUTHE a signé à l'office le 12 août 2021	
--	--

Monsieur Philippe MOULIS représentant SAS HECTARE a signé à l'office le 12 août 2021	
--	---

et le notaire Me TOUZET Nevena a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE DOUZE AOÛT	
---	--