

100853801
PN/RR/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE VINGT QUATRE NOVEMBRE
A LEUC (Canton Est de CARCASSONNE - Aude), 1 Rue de la Sabatière,
au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Patrice NOURY, Notaire associé de la SARL « OFFICE NOTARIAL
DE ME NOURY et ME VIGNON », titulaire d'un Office Notarial à LEUC (11250), 1
Rue de la sabatière, soussigné.
Notaire assistant le VENDEUR,**

**Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître
Stéphane GROSJEAN, notaire à CARCASSONNE (11000), assistant
l'ACQUEREUR,**

**A REÇU le présent acte contenant PROMESSE UNILATERALE DE
VENTE.**

Le plan de l'acte est le suivant :

**DISPOSITIONS PRELIMINAIRES
IDENTIFICATION DES PARTIES
AUTORISATION DE LOTIR
DESIGNATION
DELAI - REALISATION
PROPRIETE - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES
CONDITIONS GENERALES
CONDITIONS SUSPENSIVES
INDEMNITE D'IMMOBILISATION
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
FISCALITE
FRAIS
AFFIRMATION SINCERITE**

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- Le **"PROMETTANT"** désignera le ou les promettants, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le **"BENEFICIAIRE"** désignera le ou les bénéficiaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le **"BIEN"** désignera l'immeuble objet des présentes.

TITRE PREMIER - ELEMENTS DESCRIPTIFS

IDENTIFICATION DES PARTIES

"PROMETTANT"

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

"BENEFICIAIRE"

La Société dénommée **MARCOU HABITAT**, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable, Société coopérative d'intérêt collectif d'HLM à forme anonyme et capital variable minimum de , au capital de 457.360,00 €, dont le siège est à CARCASSONNE CEDEX 9 (11890), 4 Boulevard Marcou, identifiée au SIREN sous le numéro 551850159 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CARCASSONNE.

QUOTITES VENDUES

La société dénommée SAS HECTARE vend la pleine propriété.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée MARCOU HABITAT fera l'acquisition de la pleine propriété.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES

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

Concernant le **VENDEUR** :

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

Concernant l'**ACQUEREUR** :

- 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.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SAS HECTARE est représentée à l'acte par son Responsable Commercial, Frédéric GUILLEBERT, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Guilhem PORTALES, Président Directeur Général de la SAS HECTARE, aux termes d'une décision en date du 22 décembre 2022, demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

- La Société dénommée MARCOU HABITAT est représentée à l'acte par à l'acte par Monsieur Miguel BELTRAN, domicilié à CARCASSONNE (11000), 4, boulevard Marcou, agissant en qualité de Directeur Général de ladite Société, et, en outre, comme spécialement habilité et autorisé à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société tenue le 16 octobre 2023, et dont un extrait certifié conforme demeurera joint et annexé.

Monsieur Miguel BELTRAN, lui-même non présent et représenté par Madame Rachel RIVAL, Clerc de Notaire, demeurant professionnellement à LEUC (11250), 1 Rue de la Sabatière, en vertu des pouvoirs conférés aux termes d'une délégations de pouvoirs en date à CARCASSONNE du 14 novembre 2023, annexée.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

Le **PROMETTANT** 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 du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** 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 **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

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

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

En date du 19 avril 2022, il a été délivré un permis d'aménager, portant le numéro PA 011 201 22 D0001 autorisant la création d'un lotissement dénommé « LES HAUTS DE L'ALBARIC », sur la commune de LEUC (11250), lequel a été régulièrement affiché ainsi qu'il résulte du constat d'affichage dressé par Maître Benoît VERVUEREN, huissier de justice à CARCASSONNE, aux termes de procès-verbaux en date des 29 avril 2022, 30 mai 2022 et 30 juin 2022.

Les copies du permis et des procès-verbaux sont annexées.

Les plans et les pièces écrites ont été dressés par le géomètre expert nommé ci-dessous :

Cabinet : Cabinet BRAHEM-GUENERET,
Adresse : 17 Rue Mazagran à CARCASSONNE
Tél : 04.68.10.32.32

L'ACQUEREUR déclare avoir reçu copies et pris connaissance des pièces essentielles suivantes :

- le permis d'aménager,
- le plan de masse, le plan de situation, le plan de composition, le plan de commercialisation,
- le règlement du lotissement,
- le cahier des charges du lotissement,
- le programme des travaux,
- les statuts de l'Association syndicale,
- l'état des risques naturels prévisibles et technologiques,

Précision faite :

Que le dossier complet du lotissement est à l'entière disposition de l'acquéreur, au bureau du vendeur et ce depuis le début de la commercialisation du lotissement ainsi qu'en l'étude du notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente savoir : Maître Patrice NOURY, Notaire à LEUC (11250).

CECI EXPOSE IL EST CONVENU ET ARRETE LA PRESENTE PROMESSE:

Par ces présentes, le **PROMETTANT** vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière au **BENEFICIAIRE** qui accepte, sans possibilité de substitution et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, le BIEN **IMMOBILIER** désigné ci-dessous.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

1°) A LEUC (AUDE) 11250 Lotissement Les Hauts de l'Albaric, Chemin de Mingaud,

Une parcelle de terrain à bâtir formant le macro lot numéro SEPT du lotissement LES HAUTS DE L'ALBARIC pour la réalisation de quatre logements locatifs sociaux.

D'une surface de 650 m² environ à détacher d'une plus grande parcelle:

Portant le numéro sept (7) du lotissement dénommé LES HAUTS DE L'ALBARIC.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1431	L ALBARIC	00 ha 05 a 74 ca
B	1433	L ALBARIC	01 ha 45 a 47 ca

Total surface : 01 ha 51 a 21 ca

La surface de planchée (SDP) autorisée sur le lot vendu est de 350 m² et une surface imperméabilisée maximum de 250 m².

2°) A LEUC (AUDE) 11250 Lotissement Les Hauts de l'Albaric, Chemin de Mingaud,

Une parcelle de terrain à bâtir formant le lot numéro SEIZE du lotissement LES HAUTS DE L'ALBARIC pour la réalisation d'un logement social en location-accession.

D'une surface de 400 m² environ à détacher d'une plus grande parcelle:

Portant le numéro seize (16) du lotissement dénommé LES HAUTS DE L'ALBARIC.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1431	L ALBARIC	00 ha 05 a 74 ca
B	1433	L ALBARIC	01 ha 45 a 47 ca

Total surface : 01 ha 51 a 21 ca

La surface de planchée (SDP) autorisée sur le lot vendu est de 200 m² et une surface imperméabilisée maximum de 175 m².

3°) A LEUC (AUDE) 11250 Lotissement Les Hauts de l'Albaric, Chemin de Mingaud,

Une parcelle de terrain à bâtir formant le lot numéro DIX-SEPT du lotissement LES HAUTS DE L'ALBARIC pour la réalisation d'un logement social en location-accession.

D'une surface de 400 m² environ à détacher de plus grandes parcelles:

Portant le numéro dix-sept (17) du lotissement dénommé LES HAUTS DE L'ALBARIC.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1431	L ALBARIC	00 ha 05 a 74 ca
B	1433	L ALBARIC	01 ha 45 a 47 ca

Total surface : 01 ha 51 a 21 ca

La surface de planchée (SDP) autorisée sur le lot vendu est de 200 m² et une surface imperméabilisée maximum de 175 m².

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

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

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de la nature et des caractéristiques du lot présentement vendu pour s'être rendu sur ledit terrain avant la signature du présent contrat.

ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue sur la parcelle 1429, par le biais de la servitude reçue par Maître Patrice NOURY, Notaire à LEUC, le 3 mars 2000, ci-après visée et le vendeur déclare qu'il a cédé à la commune de LEUC les parcelles cadastrées à la section B n°s 1429 et 1430 aux termes d'un acte reçu par Me Patrice NOURY, notaire à LEUC le 31 mars 2008.

L'**ACQUEREUR** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

DIVISION CADASTRALE DES PARCELLES MERES POUR INFORMATION

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section B numéro 1422 lieudit L ALBARIC pour une superficie de deux hectares douze ares quatre-vingt-cinq centiares (02ha 12a 85ca), dont le surplus restant appartenir au **VENDEUR**

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur RIVIERE géomètre expert à CARCASSONNE, le 3 octobre 2007 sous le numéro 323S dont l'original est détenu par les services du cadastre.

La parcelle Cadastree section B 1422 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance situé même commune, originairement cadastré section B numéro 1289 lieudit L'Albaric pour une superficie de deux hectares trente trois ares soixante-douze centiares (02ha 33a 72ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Jean-Louis KIENY géomètre expert à CARCASSONNE (11 000), 42 allée d'Iéna, le 28 février 2007 sous le numéro 312C, dont l'original est détenu par les services du cadastre.

DIVISION CADASTRALE A EFFECTUER

Il est ici précisé que les parcelles ci-dessus desquelles sera distraite la contenance vendue et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du **PROMETTANT** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est annexé.

BORNAGE DES PARCELLES MERES

Concernant la parcelle B 1431 :

Le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.

Ce bornage a été établi par Monsieur Christian RIVIERE, Géomètre-Expert à CARCASSONNE, le 3 octobre 2007, et le procès-verbal est annexé.

Concernant la parcelle B 1433 :

Le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.

Ce bornage a été établi par le Cabinet BRAHEM-GENERET, Géomètre-Expert à CARCASSONNE, le 10 octobre 2022, et le procès-verbal est annexé.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LE BORNAGE

Le **PROMETTANT** s'oblige à faire borner le terrain après la réalisation des travaux de viabilité et avant la signature de l'acte authentique.

Etant ici précisé que la surface du bien objet des présentes est approximative et qu'elle devra être confirmée lors du bornage dressé par le géomètre.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Patrice NOURY, notaire à LEUC le 28 novembre 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de CARCASSONNE.

TITRE DEUXIEME - CONVENTION DES PARTIES

PROMESSE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

CARACTERISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

DELA

La promesse est consentie pour un délai expirant le **15 juillet 2024**.

Toutefois, si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables sans que ce délai ne puisse dépasser la date du 31 juillet 2024.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier;

- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

Cet acte sera reçu par Office Notarial 1, Rue de la Sabatière à LEUC, avec la participation de Maître Stéphane GROSJEAN, Notaire à CARCASSONNE (11000).

À défaut de signature de l'acte authentique de vente dans ce délai, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre faite par le **BENEFICIAIRE**, dans le même délai, de réaliser la vente aux conditions convenues. Cette offre pourra être faite par acte extra-judiciaire ou par simple lettre remise au **PROMETTANT** contre décharge, soit encore par lettre remise en l'office du notaire soussigné contre décharge.

Toutefois, de convention expresse et déterminante de la présente promesse, pour être valable, cette offre devra être précédée ou accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire chargé de la réalisation de la vente de la somme correspondant :

- Au prix stipulé payable comptant après imputation éventuelle de la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation de la présente promesse, et des fonds empruntés pour financer le prix et les frais d'acquisition.

- Aux frais de réalisation.

- Et, le cas échéant, pour les fonds d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

CARENCE

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique dans l'un ou l'autre cas et délais ci-dessus, avec paiement du prix et des frais comme indiqué, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse auxdites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

De convention expresse entre les parties, la seule manifestation par le **BENEFICIAIRE** de sa volonté d'acquérir n'aura pour effet que de permettre d'établir, le cas échéant, la carence du **PROMETTANT** et, en conséquence, ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur le **BIEN**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix selon les modalités ci-après convenues, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes si ce dernier lève son option. Le **PROMETTANT** ne peut, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**.
- Toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** pendant le temps laissé au **BENEFICIAIRE** pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou demander réparation des conséquences de l'inexécution, nonobstant, dans les deux hypothèses, tous dommages-intérêts.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour, le **BIEN** devant être à cette même date, libre de toute location ou occupation et débarrassé de tous objets quelconques.

Par conséquent, il est formellement interdit à l'ACQUEREUR d'entreprendre toute opération de construction avant de devenir propriétaire. Toutefois, le VENDEUR l'autorise à diligenter dès la signature des présentes, les études de sol nécessaires et préalables à tout dépôt de demande de permis de construire, ainsi qu'il est indiqué ci-dessous.

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant par virement le jour de la réalisation des présentes.

Le prix de vente HT/m² de surface de plancher (xx € HT) subira le taux de TVA sur la marge en vigueur le jour de la réitération des présentes par acte authentique. Le calcul du prix de vente sera réalisé exclusivement sur la base de la surface de plancher obtenue au titre du permis de construire devenu définitif.

Le prix sera réajusté en application de la clause relative à l'indexation du prix ci-dessous.

Mode de calcul de la TVA sur marge :

Observation étant ici faite que la TVA a été indiquée au taux de 10% sous réserve que l'ACQUEREUR remplisse les conditions nécessaires à l'application de ce taux.

En cas de variation du Taux de la TVA applicable à cette acquisition, le prix HT ci-dessus stipulé subirait l'indice de cette variation.

Il est précisé que le Prix de vente ne tient pas compte :

- **Constitution ASL= 100 euros**
- **Forfait impôt foncier : 100 euros**
- **Frais géomètre : 480 euros**

L'acquisition par le **VENDEUR** n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts déclare opter pour la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge telle que déterminée par l'instruction n° 7-C-2-11 du 18 avril 2011.

Le **VENDEUR** est informé que l'administration fiscale considère que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus sans changement physique et en conservant la même qualification, terrain ou immeuble bâti, peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur marge.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à **TREIZE MILLE CENT DIX-SEPT EUROS (13 117,00 EUR), savoir :**

La TVA sur marge du lot 07 (social) est de 4415 €, pour le lot 16 (accession aidée) : 4351 €, et pour le lot 17 (accession aidée) : 4351 €.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, soit le 31 juillet 2024, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation, ainsi que de l'ensemble des frais annexes ci-après exposés.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

L'**ACQUEREUR** paiera, en sus, tous les frais, droits et honoraires de l'acte et en outre toutes les taxes, impôts et contributions afférents à la construction.

Par ailleurs, l' **ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé qu'il devra également supporter le coût des taxes liées au permis de construire et notamment :

- la part intercommunale de la taxe d'aménagement
- la part départementale de la taxe d'aménagement
- la participation forfaitaire à l'assainissement collectif
- la redevance d'Archéologie Préventive.

L'**ACQUEREUR** déclare en outre avoir été informé que les taxes afférentes à la construction lui seront appelées directement ultérieurement hors la présence du Notaire et ce postérieurement à la régularisation des présentes par acte authentique.

VENTILATION DU PRIX ENTRE LES IMMEUBLES

Le prix de vente est ventilé comme suit entre les immeubles objets des présentes :

- Pour le macro lot n° 7 : la somme de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR),
- Pour le lot n° 16 : la somme de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000,00 EUR),
- Pour le lot n° 17 : la somme de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000,00 EUR).

ECHEANCIER PREVISIONNEL

Dépôt du permis de construire : 15 décembre 2023

Obtention du permis de construire : 30 juin 2024

Signature de l'acte authentique au plus tard le : 31 juillet 2024

NEGOCIATION

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

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

1°/Condition suspensive stipulée au profit du PROMETTANT et du BENEFICIAIRE :

Aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ne doit être exercé sur l'immeuble concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder sans délai, aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

2°/Conditions suspensives stipulées au profit du BENEFICIAIRE seul, auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer - à l'exception des deux premières :

a) Droit de propriété

Que le **PROMETTANT** justifie d'un droit de propriété régulier et trentenaire.

b) Capacité

Que le **PROMETTANT** dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

c) Urbanisme

Que les documents d'urbanisme ne révèlent aucun projet ou servitudes de nature à déprécier la valeur du **BIEN**. Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude particulière. Cette déclaration est faite sans aucune garantie et si contre toute attente, les renseignements d'urbanisme délivrés révélaient de telles mesures ou servitudes, le **BENEFICIAIRE** aura la faculté de renoncer à la réalisation de la promesse de vente.

Pour profiter de cette faculté, le **BENEFICIAIRE** devra faire connaître cette renonciation au **PROMETTANT**, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les huit jours de la date à laquelle le certificat ou les renseignements d'urbanisme auront été portés à sa connaissance.

Faute d'avoir ainsi manifesté sa volonté, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit considéré vouloir faire son affaire personnelle des diverses mesures et servitudes spéciales révélées, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, ni diminution du prix convenu. Cette dernière disposition ne devant pas s'appliquer au cas où l'immeuble dont dépendent les locaux ne pourraient faire l'objet d'une mutation en raison de sa situation ou de son état.

d) Servitudes

Que le **BIEN** ne soit grevé d'aucune servitude conventionnelle susceptible soit d'en déprécier la valeur soit d'empêcher la réalisation de l'opération de construction envisagée par le **BENEFICIAIRE**.

e) Obtention d'un permis de construire purgé de tout droit de recours et de retrait

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'**ACQUEREUR**, dans un délai de DEUX mois à compter de la signature des présentes, d'un permis de construire purgé de tout recours et de tout retrait pour la réalisation sur le **BIEN** objet de la présente convention de l'opération suivante :

Construction de deux bâtiments collectifs en R+1 ainsi que deux pavillons pour des logements locatifs sociaux et deux logements en location accession.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt de la demande de permis de construire et ce dans le délai de UN mois à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. A défaut, le **VENDEUR** pourra se prévaloir de la caducité des présentes et conservera le dépôt de garantie à titre d'indemnité d'immobilisation.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à tout mettre en œuvre pour que sa demande aboutisse dans le délai ci-avant fixé.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'**ACQUEREUR** :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;

- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, complément d'étude hydraulique, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet de l'**ACQUEREUR** tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux.

L'**ACQUEREUR** devra avoir réalisé les sondages, études de sol, de sous-sol, complément d'étude hydraulique, tous prélèvements, toutes analyses dans le délai de 6 mois à compter de la signature des présentes, à défaut, il sera censé avoir renoncé à ladite condition suspensive du surcoût des travaux.

Mise en œuvre

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

I – Si le permis est refusé, la présente vente deviendra nulle et non avenue et les parties déliées l'une comme l'autre de leurs engagements respectifs. Tous les frais occasionnés par la demande et notamment les frais de plans et honoraires techniques restent à la charge de l'**ACQUEREUR**.

II - En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera l'**ACQUEREUR** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

III - Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, l'**ACQUEREUR** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **VENDEUR**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'**ACQUEREUR** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

a - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques et non avenues, tous les frais occasionnés par la demande et notamment les frais de plans et honoraires techniques restent à la charge de l'**ACQUEREUR**, sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

Si l'**ACQUEREUR** décidait de faire son affaire personnelle desdits recours, il devra effectuer tout constat de l'affichage règlement et de sa permanence pendant la période du recours.

b - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

f) Condition suspensive d'obtention de la décision d'agrément de l'état

Obtention par l'**ACQUEREUR** de la décision d'agrément de l'état :

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention dudit agrément, et à justifier de celui-ci au **VENDEUR** dans un délai d'un mois à compter des présentes.

Le **VENDEUR** s'engage à fournir à l'**ACQUEREUR** toutes les pièces nécessaires pour l'accomplissement des formalités décrites ci-dessus.

ABSENCE DE PRET

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il n'entend pas contracter d'emprunt pour le financement de l'acquisition envisagée, le financement devant être assuré en totalité par ses fonds personnels.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation.

ABSENCE DEPOT DE GARANTIE

Les **PARTIES** conviennent qu'il ne sera pas versé de dépôt de garantie.

VERSEMENTS DIRECTS

L'**ACQUEREUR** est informé que tout versement effectué directement par lui au **VENDEUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement judiciaire ou liquidation de biens.

Qu'elles ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'elles n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Qu'elles sont à jour dans leurs paiements vis-à-vis des administrations fiscales et des caisses de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales.

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantira 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'obligera, 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**.

SERVITUDES

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

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

RAPPEL DE SERVITUDES :

1°) Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Patrice NOURY, Notaire à LEUC, le 3 mars 2000, publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 22 mai 2000, volume 2000P, numéro 4469, il a été constitué la servitude ci-après littéralement rapportée :

« Le vendeur confère à l'acquéreur une servitude de passage réelle et perpétuelle, pour tous moyens de locomotion, sur une surface de 25 m² environ afin d'accéder au chemin de Mingaud, l'assiette de cette servitude sera pris au Nord de la parcelle n° 1288 limitée entre le terrain de Mr BAJIC (numéro 1251) et la cabane, restant appartenir au vendeur comprise dans la parcelle numéro 1289, l'assiette de cette servitude figure en teinte verte sur le plan ci-annexé et visé par les parties.

Pour le salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques cette servitude "est estimée à 100 Francs.

FONDS SERVANT : Section B numéro 1289 de deux hectares trente-trois ares soixante-douze centiares (02 ha 33a 72ca) ayant même origine de propriété que le bien présentement vendu.

FONDS DOMINANT : Section B numéro 1288 de quatre ares trois centiares, présentement acquise par Mr et Mme CHALULEAU. »

2°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Patrice NOURY, Notaire à LEUC, le 2 avril 2007, dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de CARCASSONNE, le 2 mai 2007, volume 2007P, numéro 3771, il a été constitué une servitude de passage ci-après littéralement relatée :

« Fonds dominant :

-Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : la S.A.R.L STATIM, acquéreur aux présentes.

-Désignation cadastrale : Parcelle sise à LEUC (11250), lieudit "L'Albaric", cadastrée section B, numéro 1421.

-Origines de propriété : Ladite parcelle appartient en propre et en pleine propriété à la S.A.R.L STATIM en vertu des présentes.

Fonds servant :

-Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : Guy JAUB, vendeur aux présentes.

-Désignation cadastrale : Parcelle sise à LEUC (11250), lieudit "L'Albaric", cadastrée section B, numéro 1422.

-Origines de propriété : Ladite parcelle appartient en propre et en pleine propriété à Monsieur Guy JAUB en vertu de l'acte de Partage ci-après analysé au paragraphe "Origine de propriété".

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules et pour l'installation de tous réseaux et canalisations. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droits et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de CINQ mètres.

Monsieur Guy JAUB autorise la STATIM à se raccorder sans indemnité sur le regard d'égout et d'eau installé par le vendeur. Précision faite que le chemin sera engravé par la STATIM,

Son emprise est figurée en teinte jaune au plan ci-annexé approuvé par les parties. Ce passage part du chemin de Mingaud pour aboutir à la parcelle vendue.

Le fonds servant étant constitué par la parcelle conservée par le vendeur et le fonds dominant étant celle vendue à la STATIM.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

L'entretien du droit de passage pour tous véhicules sera assuré par les utilisateurs bénéficiaires d'un droit, de passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'entretien des canalisations installées par la STATIM sera assuré par le propriétaire du fonds dominant.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à QUINZE EUROS (15 EUR). »

3°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Patrice NOURY, Notaire à LEUC, le 13 juin 2008, dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de CARCASSONNE, le 24 juin 2008, volume 2008P, numéro 5298, il a été constitué une servitude de passage ci-après littéralement relatée :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE(S) »

Servitude de passage

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Mr et MMe David LALANNE

Commune : LEUC

Désignation cadastrale : section B n° 1432

Origine de propriété : par suite de l'acquisition faite de Monsieur Guy JAUB en vertu des aux présentes

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : Monsieur Guy JAUB

Commune : LEUC

Désignation cadastrale : section B n° 1431

Origine de propriété : même origine de propriété que la parcelle vendue relatée en deuxième partie au paragraphe "Origine de Propriété"

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules et pour l'installation de tous réseaux et canalisation. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droits et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de CINQ mètres.

Monsieur Guy JAUB autorise Monsieur et Madame LALANNE à se raccorder sans indemnité sur le regard d'égout et d'eau installé par le vendeur, précision faite que l'entrée du chemin sera engravée par la STATIM,

Son emprise est figurée en teinte VERTE au plan ci-annexé approuvé par les parties.

*Ce passage part de chemin de Mingaud pour aboutir à la parcelle vendue
Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.*

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès,

L'entretien du droit de passage sera assuré par les propriétaires utilisateurs bénéficiaires d'un droit, de passage à frais communs,

L'entretien des canalisations qui seront installées par Mr et me LALANNE sera assuré par le propriétaire du fonds dominant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à QUINZE EUROS (15,00 EUR) ».

4°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Patrice NOURY, Notaire à LEUC, le 3 avril 2000, publié au bureau des hypothèques de CARCASSONNE le 22 mai 2000 volume 2000P numéro 4469, il a été constitué la servitude ci-après littéralement retranscrite :

"CONSTITUTION DE SERVITUDE

Le vendeur confrère à l'acquéreur une servitude de passage réelle et perpétuelle, pour tous moyens de locomotion, sur une surface de 25m² environ afin d'accéder au chemin de Mingaud, l'assiette de cette servitude sera pris au Nord de la parcelle numéro 1288 limitée entre le terrain de Monsieur BAJIC(numéro 1251) et la cabane, restant appartenir au vendeur compris dans la parcelle numéro 1289, l'assiette de cette servitude figure en teinte verte sur le plan ci-annexé et visé par les parties.

Pour le salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques cette servitude est estimée à 100 francs.

FONDS SERVANT : section B numéro 1289 de 2 ha 33a 72ca ayant même origine de propriété que le bien présentement vendu

FONDS DOMINANT : section B numéro 1288 de 4a 3ca présentement acquise par Monsieur et Madame CHALULEAU."

4°) Aux termes de l'acte reçu par Maître Patrice NOURY, relaté au paragraphe « EFFET RELATIF », il a été précisé :

« CONDITION PARTICULIERE RELATIVE AU LOTISSEMENT A CREER PAR L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR mettra en place un lotissement et vendra les lots ainsi créés dès après la signature des présentes.

Il est expressément convenu entre les parties, qu'il sera stipulé dans le règlement du lotissement, une obligation aux colotis de clôturer leur terrain en retrait de 30cm par rapport au grillage existant à l'EST de la parcelle section B n°1428. »

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **VENDEUR** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

IMPOTS ET TAXES-IMPOTS LOCAUX

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

L'**ACQUEREUR** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

L'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR**, par la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition, ce montant a été déterminé à la somme de 150,00 euros.

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

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **VENDEUR**, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

Ajout des conditions particulières svp :

CONDITIONS PARTICULIERES

- **LE VENDEUR** se réserve la possibilité d'utiliser quand bon lui semblera les divers réseaux ainsi que la voirie et espaces libres du lotissement, pour desservir éventuellement d'autres immeubles, sans que les acquéreurs des lots puissent réclamer une indemnité quelconque à ce sujet, ni s'opposer, sans que cette utilisation ne nuise au propriétaire du lot objet des présentes.
- **L'ACQUEREUR** est prévenu, qu'avant tout dépôt de demande de permis de construire, il doit soumettre son projet de construction au visa de l'Architecte Coordonnateur de l'opération d'aménagement.
- **L'ACQUEREUR** s'engage à mettre en œuvre une clôture sur la parcelle
- **L'ACQUEREUR** s'engage à prendre en compte dans ses projets de constructions, les contraintes hydrogéologiques, et à prendre toutes dispositions techniques le cas échéant, pour éviter les infiltrations dans les parkings et constructions en sous-sol et prendre en compte les fluctuations de la nappe en situation de crues.

Les immeubles (fondations parking enterré) dont les cotes altimétriques ne permettraient pas de drainage gravitaire, devront subir un cuvelage et permettre l'écoulement de la nappe. Le refoulement sur le réseau de drainage ou sur le réseau EP sont proscrits.

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

CREATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement dénommé « LES HAUTS DE L'ALBARIC » a été autorisé par un arrêté délivré par la Mairie de LEUC en date du 19 avril 2022 portant le numéro PA 011 201 22 D0001, autorisant la création de 18 lots, lequel a été régulièrement affiché ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat d'affichage dressés par la SCP AJC, huissiers de justice à CARCASSONNE, les 29 avril 2022, 30 mai 2022 et 30 juin 2022.

Cet arrêté n'a fait l'objet d'aucun recours ou retrait ainsi qu'il résulte de l'attestation délivrée par la Mairie de LEUC en date du 4 août 2022.

MANDAT CONFERE AU LOTISSEUR

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

- pour satisfaire aux obligations imposées par les arrêtés d'aménager pour l'aménagement du lotissement dont dépend LE BIEN ;
- pour assurer la desserte de ce lotissement et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics ;
- et passer tous accords de servitudes actives ou passives avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement.

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

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

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

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

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

CESSION DE LA VOIRIE

L'ACQUEREUR donne dès à présent son agrément au transfert de la voirie au profit de la collectivité publique, et donc de sa charge. Il mandate le président de l'association syndicale à l'effet d'y procéder aux charges et conditions de droit en la matière.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DU LOTISSEMENT

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé de plein droit tant activement que passivement, dans les droits et obligations du **VENDEUR** et résultant des différentes pièces du lotissement, dont **L'ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance par la remise d'une copie qui lui en a été faite préalablement par le **VENDEUR**.

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

EXTENSION DU LOTISSEMENT

En vue de l'extension éventuelle du lotissement sur des terrains contigus lui appartenant ou dont il deviendrait propriétaire, le **VENDEUR** se réserve à titre de servitudes réelles et perpétuelles et sans indemnités à qui que ce soit :

- le droit de circulation comme une voie publique sur les voies à créer à l'intérieur du lotissement et ce jusqu'à leur classement dans le domaine public.
- le droit d'utiliser et de se brancher à ses frais, sur tous les réseaux collectifs (eau, électricité, téléphone, tout à l'égout, etc...) établis par lui sur ledit lotissement.

De même tout nouveau branchement aux réseaux ne pourra se faire qu'avec l'accord du **VENDEUR**.

En outre, il est précisé dans le cahier des charges du lotissement, ce qui suit littéralement retranscrit :

« Utilisation des voies par des tiers

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sur une propriété voisine, l'aménageur, les acquéreurs de lots et l'association syndicale libre ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et divers réseaux pour la desserte du nouveau lotissement ou groupe d'habitations. Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies en accord avec l'aménageur qui percevra seul les droits de suite relatifs aux réseaux et voiries créés et financés par lui.

Ainsi donc, l'aménageur se réserve le droit, pour lui-même ou tout substitut, d'utiliser les équipements du lotissement s'il réalise un nouveau projet sur un terrain voisin de ce lotissement et ce sans que les propriétaires ou l'association syndicale puisse s'y opposer ni prétendre à aucune indemnité.

Dans cette éventualité, les propriétaires des nouveaux lots créés par l'aménageur ou ses substituts, utilisant la voirie et les réseaux du lotissement, devront faire partie de l'association syndicale en fonction du nombre de lots créés à cet effet et participer aux charges d'entretien dans la même proportion ».

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

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

Précision étant ici faite :

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

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

REMISE DE DOCUMENTS A L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare avoir reçu les documents suivants :

- Le dossier complet de demande de permis d'aménager,
- Les constats d'affichage attestant de l'affichage du permis d'aménager
- Le tableau indiquant la TVA sur marge de chacun des lots
- Le tableau récapitulatif des lots (avec mention des surfaces cadastrales et des SDP respectives)
- Le règlement du lotissement,
- Le cahier des charges,
- l'Etude de sols,
- L'état des risques naturels.

CONVENTIONS RELATIVES A L'ASSOCIATION SYNDICALE

REPRESENTANT DE L'ASSOCIATION

A ce jour, le lotisseur déclare que l'**ASSOCIATION SYNDICALE** n'a pas été mise en place.

ADHESION A L'ASSOCIATION SYNDICALE

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

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

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

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

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

- de signer tous actes de cession qu'il appartiendra, qui auront pour objet de classer ces espaces et équipements communs dans le domaine public,
- et désigne tous clercs de l'office notarial désigné en tête des présentes pour procéder à toutes les formalités nécessaires à la constitution de l'association, et pour régulariser les actes nécessaires susvisés.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS A EFFECTUER

ACHÈVEMENT DE LA CONSTRUCTION

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

Cette déclaration doit être établie en 3 exemplaires et être :

- déposée directement à la mairie de la commune où se situe le terrain ou envoyée par lettre recommandée avec avis de réception,
- ou envoyée par courrier électronique si la commune est dotée d'équipements nécessaires.

Lorsqu'elle l'estime nécessaire, l'administration peut procéder au contrôle sur place des travaux réalisés. Cette visite des lieux n'est possible que dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la DAACT. Ce délai est porté à cinq mois lorsque ce contrôle est obligatoire. Cela est notamment le cas lorsque les travaux portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou lorsqu'ils sont situés dans un secteur sauvegardé, ou lorsque les travaux sont réalisés dans un secteur couvert par un plan de risques naturels, technologiques ou miniers.

Passés ces délais, l'administration ne peut plus contester la conformité des travaux.

Si l'administration constate une anomalie dans les délais de 3 et 5 mois par rapport à l'autorisation accordée, elle peut mettre en demeure le titulaire de l'autorisation d'y remédier en effectuant les travaux nécessaires ou demander de déposer un permis de construire modificatif. Si la régularisation de l'anomalie est impossible, elle peut imposer la démolition de la construction. L'**ACQUEREUR** s'engage à tout mettre en œuvre pour obtenir la conformité et s'oblige à déposer si nécessaire tout permis de construire modificatif permettant de régulariser les non-conformités.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, de la construction à édifier par l'**ACQUEREUR** seront intégralement supportés par ce dernier - dans la mesure où les points de raccordement et/ou niches sont implantés conformément au plan de vente du lot - y compris les frais de raccordement au réseau public d'assainissement, et également le ou les taxes afférentes.

L'**ACQUEREUR** a été informé des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;

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

DEGRADATIONS DES VOIRIES ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS

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

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

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

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

DIAGNOSTICS

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que le bien consistant en des lots de lotissement est desservi par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.

Comme indiqué sous le titre « Raccordement aux réseaux » ci-dessus, les frais afférents à ce raccordement seront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques délivré par HECTARE URBANISME le 16 juin 2023 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que ledit état lui a été remis lors de la signature de l'avant-contrat de vente.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2 (faible).

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

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 aléa fort.

Une copie de la cartographie est annexée.

Etude géotechnique

Une étude géotechnique préalable telle que prescrite par les articles L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été effectuée par le Cabinet SUD GEOTECHNIQUE le 1er juin 2022 et est annexée.

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

Le contenu de cette étude mentionnée à l'article R 132-5 du Code de la construction et de l'habitation est précisé par un arrêté du 22 juillet 2020.

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.

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

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

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

-Que cette étude n'est pas spécifique au projet de construction de l'**ACQUEREUR** et qu'en aucun cas elle ne saurait le dispenser de réaliser une étude approfondie en vue de déterminer les prescriptions propres à son projet de construction.

A cet égard, l'**ACQUEREUR** devra avant tout démarrage des travaux faire réaliser une étude géotechnique spécifique à son projet de construction afin de définir le type de fondations à prévoir. L'**ACQUEREUR** transmettra à son maître d'œuvre ou constructeur l'étude géotechnique préalable.

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

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Activités dans l'environnement proche de l'immeuble

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

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

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

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

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

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

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

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

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

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

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

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

Obligation générale d'élimination des déchets

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son 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 complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente"* (article L 125-7 du même code).

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

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

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

- qu'à sa connaissance :

- l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;

- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;

- il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

CONTRAT D’AFFICHAGE

Il n'existe pas de contrat d'affichage sur le lot ni sur les lots voisins pouvant porter une atteinte immédiate au paysage.

En outre, le **PROMETTANT** s'engage à ne pas consentir de tels contrats.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

INFORMATION DU PROMETTANT SUR LA TAXATION DES PLUS VALUES

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

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : MONTPELLIER SUD EST où elle est identifiée sous le numéro FR 24 351338660 00027.

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

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

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

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

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

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

Election attributive de juridiction est donc faite auprès de ce tribunal.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'au **30 juin 2024**, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente, et en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **VENDEUR** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis de l'**ACQUEREUR** originaire.
- Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite l'**ACQUEREUR** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité de l'**ACQUEREUR** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

- Toute somme versée par l'**ACQUEREUR** dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. L'**ACQUEREUR** donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les parties. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE A INTERVENIR

Le **VENDEUR** est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

L'acquisition n'ayant pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition sur la taxe sur la valeur ajoutée s'effectue, conformément aux dispositions de l'article 268 du Code général des impôts, sur la marge dont le **VENDEUR** a fourni au notaire le montant.

Le **VENDEUR**, en sa qualité d'assujetti habituel, 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 dont il dépend, où le redevable est identifié sous le numéro indiqué ci-après.

Il est ici rappelé que le **VENDEUR** avait dans son acte d'acquisition demandé à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

En conséquence, il avait déclaré à l'acte qu'il s'engageait à revendre le **BIEN** dans le délai maximum de cinq ans .

Par suite, la vente intervient dans le délai imparti.

L'**ACQUEREUR** ayant lui-même la qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A sus visé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un immeuble social comme sus indiqué.

- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction.

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

- Et qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux.

Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

L'ACQUEREUR :

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

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : MONTPELLIER SUD EST où elle est identifiée sous le numéro FR 24 351338660 00027.

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

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

TAXE SUR LA CESSIION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

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

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

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

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

COUT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	150 000,00 EUR
Frais de la vente à la charge du bénéficiaire	3 100,00 EUR
Frais de mise en place des garanties	
Frais de négociation à la charge du bénéficiaire	
Ensemble	153 100,00 EUR

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état civil, état hypothécaire, ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur estimés conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret numéro 2016-230 du 26 février 2016 à la somme toutes taxes comprises de cent cinquante euros (150,00 eur), seront supportés :

- par le **PROMETTANT** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;
- par le **BENEFICIAIRE** dans tous les autres cas. Ce dernier requérant le notaire de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

INFORMATION

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

En cas de pluralité de vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.

Toutefois, en cas de décès du **VENDEUR** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, l'**ACQUEREUR** pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

CONDITION DE SURVIE DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

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 rédacteur 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.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

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

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

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

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

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

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

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

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

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

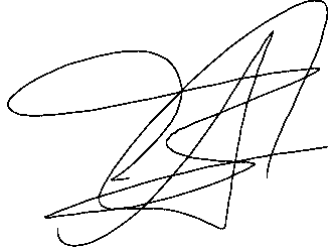
DONT ACTE sans renvoi

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

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

Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

M. GUILLEBERT Frédéric représentant de la société dénommée SAS HECTARE a signé à LEUC le 24 novembre 2023	
Mme RIVAL Rachel représentant de la société dénommée MARCOU HABITAT a signé à LEUC le 24 novembre 2023	
et le notaire Me NOURY PATRICE a signé à LEUC L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE VINGT QUATRE NOVEMBRE	