

101628205

FD/FR/FR

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE VINGT DEUX DÉCEMBRE**

Maître Frédéric DUPUY, Notaire, membre de la Société par Actions Simplifiée dénommée « Michel BESANCENOT, Frédéric DUPUY, Laurent THIEBAUT, Thibaut BESANCENOT, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à CARCASSONNE (Aude), 530 Boulevard Denis Papin, soussigné,

Avec la participation de Maître Catherine LANTA, Notaire à RIEUX-MINERVOIS (Aude), assistant le VENDEUR.

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La commune de **VILLEGLY**, Département de l'Aude, identifiée au SIREN sous le numéro 211104260.

ACQUEREUR

La Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 35 100 000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), clos des Chanterelles 251 Rue du Romarin BP 18, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée SAS HECTARE acquiert la pleine propriété des biens objets des présentes.

INTERVENANT

Monsieur le Receveur Municipal de la Commune de VILLEGLY (Aude).

PRESENCE - REPRESENTATION

- La commune de **VILLEGLY** est représentée à l'acte par son Maire : Monsieur Alain MARTY, en vertu de la délibération du Conseil Municipal de ladite commune en date du 30 novembre 2020, dont une ampliation est annexée aux présentes, et de la délibération du Conseil Municipal de ladite commune en date du 13 décembre 2021 dont une ampliation est annexée aux présentes.

- La Société dénommée **SAS HECTARE** est représentée à l'acte par Monsieur Florent CADENEL, Responsable de Développement de ladite société, domicilié professionnellement au siège de la société qu'il représente, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Guilhem PORTALES, Président de la SAS HECTARE, aux termes d'une décision en date à VENDARGUES, du 24 novembre 2020, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

- **Monsieur le Receveur Municipal de la Commune de VILLEGLY (Aude)**, non présent, est représenté à l'acte par Monsieur Frédéric RISSER, Notaire assistant, domicilié professionnellement à CARCASSONNE (Aude), 530, Boulevard Denis Papin, en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés par Monsieur Alain QUINTANE, Chef du Service de Gestion Comptable au Centre des Finances Publiques de CARCASSONNE, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à CARCASSONNE du 1^{er} décembre 2021, demeurée jointe et annexée aux présentes.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et l'**ACQUEREUR** déclare notamment :

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- Que les éléments énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations de l'**ACQUEREUR** sur sa capacité :

Concernant la commune de VILLEGLY

- Extrait de situation au Répertoire SIRENE.

Concernant la société SAS HECTARE

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

DELIBERATION MUNICIPALE

Monsieur le Maire de la commune de **VILLEGLY** déclare :

- qu'il est spécialement autorisé à réaliser la présente opération en vertu d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du 30 novembre 2020, transmise en Préfecture de l'Aude et reçue le 9 décembre 2020, et d'une autre délibération motivée de son Conseil Municipal en date du 13 décembre 2021, transmise en Préfecture de l'Aude et reçue le 14 décembre 2021, et dont une ampliation est annexée aux présentes ;

- que lesdites délibérations ont été publiées sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit ;

- et qu'il n'a reçu aucune notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne la commune de **VILLEGLY**.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la **SAS HECTARE**.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Sur la commune de **VILLEGLY (AUDE)**, 11600, la Pièce,
Une parcelle,
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	123	LA PIECE	00 ha 28 a 37 ca
AZ	124	LA PIECE	00 ha 08 a 27 ca
AZ	125	LA PIECE	00 ha 01 a 23 ca

AZ	126	LA PIECE	00 ha 06 a 00 ca
AZ	127	LA PIECE	00 ha 06 a 00 ca
AZ	128	LA PIECE	00 ha 06 a 00 ca
AZ	129	LA PIECE	00 ha 06 a 00 ca
AZ	130	LA PIECE	00 ha 06 a 00 ca
AZ	131	LA PIECE	00 ha 05 a 00 ca
AZ	132	LA PIECE	00 ha 05 a 00 ca
AZ	133	LA PIECE	00 ha 05 a 00 ca
AZ	134	LA PIECE	00 ha 10 a 00 ca
AZ	135	LA PIECE	00 ha 07 a 00 ca
AZ	136	LA PIECE	00 ha 06 a 00 ca
AZ	137	LA PIECE	00 ha 06 a 00 ca
AZ	138	LA PIECE	00 ha 05 a 00 ca
AZ	139	LA PIECE	00 ha 03 a 55 ca
AZ	140	LA PIECE	00 ha 05 a 00 ca
AZ	141	LA PIECE	00 ha 05 a 00 ca
AZ	142	LA PIECE	00 ha 05 a 00 ca
AZ	143	LA PIECE	00 ha 05 a 00 ca
AZ	144	LA PIECE	00 ha 05 a 00 ca
AZ	145	LA PIECE	00 ha 05 a 00 ca
AZ	146	LA PIECE	00 ha 06 a 00 ca
AZ	147	LA PIECE	00 ha 05 a 00 ca
AZ	148	LA PIECE	00 ha 01 a 28 ca
AZ	149	LA PIECE	00 ha 13 a 68 ca
AZ	152	LA PIECE	00 ha 02 a 07 ca
AZ	153	LA PIECE	00 ha 01 a 20 ca
AZ	154	LA PIECE	00 ha 03 a 41 ca
AZ	155	LA PIECE	00 ha 02 a 45 ca
AZ	156	LA PIECE	00 ha 02 a 72 ca
AZ	157	LA PIECE	00 ha 04 a 00 ca
AZ	158	LA PIECE	00 ha 11 a 32 ca

Telle que ladite parcelle figure sur le plan de division dressé en date du 15 novembre 2021, par le cabinet BRAHEM / GUENERET, géomètres-experts associés à CARCASSONNE (Aude), 17 rue Mazagran, demeuré annexé aux présentes.

Le **VENDEUR** déclare :

- que les parcelles ci-dessus proviennent de la division des parcelles cadastrées section AZ numéros 75 et 84, ainsi qu'il est dit ci-après ;
- que la parcelle cadastrée section AZ numéro 75, provient de la parcelle B 1490 et antérieurement B 436.
- et que la parcelle cadastrée section AZ numéro 84 provient de la parcelle AZ 74, antérieurement B 766 et B 1650, ladite parcelle B 1650 provenant elle-même de la division de la parcelle B 1489, laquelle parcelle B 1489 provenant elle-même de la division de la parcelle B 436.

Division cadastrale

Division de la parcelle originellement cadastrée section AZ numéro 75

La parcelle originellement cadastrée section AZ numéro 75 lieudit « La Pièce » pour une contenance de un hectare quatre-vingt-cinq ares quatre-vingt-sept centiares (01ha 85a 87ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les parcelles suivantes :

Parcelles objets de la présente vente :

Les parcelles cadastrées section AZ, numéros 123 à 149 ci-dessus désignées.

Parcelle conservée par le vendeur :

- La parcelle désormais cadastrée section AZ numéro 150 lieudit « La Pièce », pour une contenance de dix ares quatre-vingt-seize centiares (00ha 10a 96ca).

Division de la parcelle originellement cadastrée section AZ numéro 84

La parcelle originellement cadastrée section AZ numéro 84 lieudit « La Pièce » pour une contenance de quatre-vingt-huit ares quatre centiares (00ha 88a 04ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les parcelles suivantes :

Parcelles objets de la présente vente :

Les parcelles cadastrées section AZ, numéros 152 à 158 ci-dessus désignées.

Parcelles conservées par le vendeur :

- La parcelle désormais cadastrée section AZ numéro 151 lieudit « La Pièce », pour une contenance de vingt-deux ares trois centiares (00ha 22a 03ca),
- Et la parcelle désormais cadastrée section AZ numéro 159 lieudit « La Pièce », pour une contenance de trente-neuf ares quatre centiares (00ha 39a 04ca).

Ces divisions résultent d'un document d'arpentage dressé par le cabinet BRAHEM / GUENERET, géomètres-experts associés à CARCASSONNE (Aude), 17 rue Mazagran, le 15 octobre 2021 sous le numéro 475 P, vérifié et numéroté par le service du cadastre de CARCASSONNE le 15 novembre 2021.

Une copie de ce document est annexée aux présentes.

Ce document d'arpentage est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

Etant ici précisé que les parcelles cadastrées section AZ, sous les numéros 150 et 159, restant la propriété de la mairie de VILLEGLY constituent un macro-lot portant le numéro 26 du lotissement dénommé « LES PORTES DU MINERVOIS » autorisé par arrêté de Monsieur le Maire de VILLEGLY, en date du 21 mai 2021, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Monsieur le Maire de VILLEGLY s'oblige au nom de sa Commune à faire son affaire personnelle de la viabilisation et de la réalisation des places de stationnement ainsi que de la création de la voie d'accès nécessaire à la desserte de son macro-lot depuis la parcelle AZ 92, aux frais et sous la responsabilité de ladite Commune,

déchargeant le vendeur de toutes obligations et responsabilité à cet égard.

ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue par la parcelle lui appartenant située à VILLEGLY, cadastrée section AZ numéro 151, et qui est affectée à l'usage du public.

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

L'**ACQUEREUR** ajoute que l'accès au lotissement qu'il envisage de réaliser sur les biens objets des présentes s'effectuera également par la parcelle située à VILLEGLY, cadastrée section AZ numéro 92, qui n'appartient ni au vendeur, ni à l'acquéreur, mais sur laquelle il a obtenu un accord écrit du propriétaire actuel lui consentant toutes servitudes de passage et en tréfonds pour tous réseaux et canalisations nécessaires à la desserte et la viabilisation du lotissement susvisé, ainsi qu'il résulte du document demeuré annexé aux présentes.

Il déclare qu'il fera son affaire personnelle de l'obtention de tous droits nécessaires sur ladite parcelle AZ 92.

ABSENCE DE CLASSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que l'acquisition par la commune du **BIEN** objet des présentes n'a pas été suivie de son affectation à l'usage du public ou d'un service public, tout projet d'aménagement en ce sens, et qu'en conséquence il fait partie du domaine privé de la commune.

ABSENCE DE MEUBLES

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

L'**ACQUEREUR** entend réaliser un projet d'aménagement comprenant au minimum 26 lots de terrain à bâtir dont notamment un macro-lot destiné à recevoir 13 logements à caractère social et d'un macro-lot non viabilisé restant à appartenir à la commune de VILLEGLY.

EFFET RELATIF

Concernant les parcelles issues de la division de la parcelle AZ 84 :

Echange suivant acte reçu par Maître Catherine LANTA notaire à RIEUX-MINERVOIS le 14 décembre 2006, publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 4 avril 2007, volume 2007P, numéro 3055.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Catherine LANTA notaire à RIEUX-MINERVOIS le 14 décembre 2006, publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 4 avril 2007, volume 2007P, numéro 3055.

Une première attestation rectificative a été établie par le notaire le 30 août 2007 et publiée au service de la publicité foncière le 4 septembre 2007 volume 2007P numéro 7296.

Une deuxième attestation rectificative a été établie par le notaire le 14 juin 2007 et publiée au service de la publicité foncière le 18 juin 2007 volume 2007P numéro 5257.

Concernant les parcelles issues de la division de la parcelle AZ 75 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Catherine LANTA notaire à RIEUX-MINERVOIS le 31 octobre 2007, publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 23 novembre 2007, volume 2007P, numéro 9882.

Rappel de servitude

Le **VENDEUR** déclare qu'aux termes d'un acte reçu par Maître FAURE, Notaire à SIRAN (Hérault) le 6 janvier 2014, publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 3 avril 2014, volume 2014P numéro 2513, dont une copie est annexée aux présentes, a été constituée une servitude de passage de canalisation au profit d'ERDF, grevant la parcelle située à VILLEGLY et cadastrée section B numéro 1650 (dont est notamment issue la parcelle AZ 84 divisée ci-dessus et qui a donné naissance à certaines parcelles vendues aux présentes), et qui concerne les biens objets des présentes.

Le tracé de cette servitude, en ce qu'elle concerne les biens objets des présentes, figure tant sur le plan joint à l'acte reçu par Maître FAURE, Notaire à SIRAN (Hérault) le 6 janvier 2014, dont une copie est annexée aux présentes, que sur le plan de division dressé en date du 15 novembre 2021, par le cabinet BRAHEM / GUENERET, géomètres-experts associés à CARCASSONNE (Aude), 17 rue Mazargan, demeuré également annexé aux présentes.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance de cette servitude et de son assiette.

L'**ACQUEREUR** est subrogé, tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations résultant pour ou contre le **VENDEUR** des stipulations qui précèdent. Il s'oblige à en faire son affaire personnelle de sorte que le **VENDEUR** ne puisse être aucunement inquiété à ce sujet.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

SERVITUDE D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES, DE PASSAGE ET DE NON AEDIFICANDI

Fonds dominants :

Identification du propriétaire :

La société **SAS HECTARE**, acquéreur aux présentes,

Désignation :

Les biens vendus aux présentes, savoir :

Sur la commune de **VILLEGLY (AUDE), 11600, la Pièce**,
Une parcelle,
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	123	LA PIECE	00 ha 28 a 37 ca
AZ	124	LA PIECE	00 ha 08 a 27 ca
AZ	125	LA PIECE	00 ha 01 a 23 ca
AZ	126	LA PIECE	00 ha 06 a 00 ca
AZ	127	LA PIECE	00 ha 06 a 00 ca
AZ	128	LA PIECE	00 ha 06 a 00 ca

AZ	129	LA PIECE	00 ha 06 a 00 ca
AZ	130	LA PIECE	00 ha 06 a 00 ca
AZ	131	LA PIECE	00 ha 05 a 00 ca
AZ	132	LA PIECE	00 ha 05 a 00 ca
AZ	133	LA PIECE	00 ha 05 a 00 ca
AZ	134	LA PIECE	00 ha 10 a 00 ca
AZ	135	LA PIECE	00 ha 07 a 00 ca
AZ	136	LA PIECE	00 ha 06 a 00 ca
AZ	137	LA PIECE	00 ha 06 a 00 ca
AZ	138	LA PIECE	00 ha 05 a 00 ca
AZ	139	LA PIECE	00 ha 03 a 55 ca
AZ	140	LA PIECE	00 ha 05 a 00 ca
AZ	141	LA PIECE	00 ha 05 a 00 ca
AZ	142	LA PIECE	00 ha 05 a 00 ca
AZ	143	LA PIECE	00 ha 05 a 00 ca
AZ	144	LA PIECE	00 ha 05 a 00 ca
AZ	145	LA PIECE	00 ha 05 a 00 ca
AZ	146	LA PIECE	00 ha 06 a 00 ca
AZ	147	LA PIECE	00 ha 05 a 00 ca
AZ	148	LA PIECE	00 ha 01 a 28 ca
AZ	149	LA PIECE	00 ha 13 a 68 ca
AZ	152	LA PIECE	00 ha 02 a 07 ca
AZ	153	LA PIECE	00 ha 01 a 20 ca
AZ	154	LA PIECE	00 ha 03 a 41 ca
AZ	155	LA PIECE	00 ha 02 a 45 ca
AZ	156	LA PIECE	00 ha 02 a 72 ca
AZ	157	LA PIECE	00 ha 04 a 00 ca
AZ	158	LA PIECE	00 ha 11 a 32 ca

Total surface : 02 ha 03 a 55 ca

Origine de propriété :

Acquisition aux termes des présentes.

Fonds servants :

Identification du propriétaire :

La commune de **VILLEGLY**, vendeur aux présentes,

Désignation :

Sur la commune de **VILLEGLY (Aude)**, lieudits « **La Pièce** » et « **Saint-Félix** »,

Les parcelles figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	159	LA PIECE	00 ha 39 a 04 ca
AY	047	SAINT FELIX	00 ha 13 a 29 ca
AY	049	SAINT FELIX	00 ha 54 a 66 ca

Etant ici précisé :

- que la parcelle cadastrée section AZ sous le numéro 159 forme, avec la parcelle cadastrée section AZ sous le numéro 158 appartenant aussi à la commune de VILLEGLY, un macro-lot portant le numéro 26 du lotissement dénommé « LES PORTES DU MINERVOIS » autorisé par

arrêté de Monsieur le Maire de VILLEGLY, en date du 21 mai 2021, ainsi qu'il sera dit ci-après.

- que :

- la parcelle originellement cadastrée section AY numéro 47 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance située à VILLEGLY (Aude) et cadastrée section AY numéro 5 lieudit SAINT FELIX pour une contenance de 00ha 93a 99ca
- et la parcelle originellement cadastrée section AY numéro 49 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance située à VILLEGLY (Aude) et cadastrée section AY numéro 6 lieudit SAINT FELIX pour une contenance de 00ha 72a 61ca,

Suivant document d'arpentage dressé par le cabinet GUENERET géomètre expert à CARCASSONNE (Aude), le 3 mars 2020 sous le numéro 463, dont le plan est annexé aux présentes.

Ces divisions ayant été constatées dans les actes de donations entre les conjoints LANDES - ASSEMAT reçues par Maître Renaud CREBASSA, Notaire à SOUAL (Tarn), en date du 12 février 2021 et du 6 avril 2021, qui seront publiées au service de la publicité foncière de CARCASSONNE avant ou en même temps que les présentes.

Origine de propriété :

- Concernant la parcelle AZ 159 :

Echange suivant acte reçu par Maître Catherine LANTA notaire à RIEUX-MINERVOIS le 14 décembre 2006, publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 4 avril 2007, volume 2007P, numéro 3055.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Catherine LANTA notaire à RIEUX-MINERVOIS le 14 décembre 2006, publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 4 avril 2007, volume 2007P, numéro 3055.

Une première attestation rectificative a été établie par le notaire le 30 août 2007 et publiée au service de la publicité foncière le 4 septembre 2007 volume 2007P numéro 7296.

Une deuxième attestation rectificative a été établie par le notaire le 14 juin 2007 et publiée au service de la publicité foncière le 18 juin 2007 volume 2007P numéro 5257.

- Concernant les parcelles AY 47 et AY 49 :

Echange suivant acte reçu par Maître Catherine LANTA notaire à RIEUX-MINERVOIS le 22 juin 2021, en cours de publication au service de la publicité foncière de CARCASSONNE.

Conditions de la servitude :

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire des fonds servants constitue au profit des fonds dominants, et de ses propriétaires successifs, un droit d'écoulement des eaux pluviales provenant des parcelles cadastrées Section AZ numéros 123 à 149, et numéros 152 à 158, ci-dessus désignées.

Cette servitude s'exercera, en surface et en tréfonds et s'accompagne du droit pour le propriétaire du fonds dominant de la faculté de réaliser sur l'emprise du fonds

servant toutes les canalisations, buses, et tous les fossés et bassin de rétention paysager nécessaires à la gestion des eaux pluviales du lotissement, et conformément au plan de composition et au programme des travaux du lotissement dénommé « LES PORTES DU MINERVOIS » dont les copies sont demeurées annexées aux présentes, et conformément au plan du réseau EP du lotissement dénommé « LES PORTES DU MINERVOIS », dressé le 15 février 2021, par le cabinet B.E.T. EVE, ayant son siège à CARCASSONNE (Aude), demeuré annexé aux présentes.

L'assiette de cette servitude sera constituée, savoir :

- Concernant la parcelle AZ 159 :

D'une bande de cinq mètres de large sur toute la longueur Est de ladite parcelle AZ 159, permettant le passage en tréfonds d'une canalisation de diamètre 800mm, et l'implantation de plusieurs regards de visite en surface.

- Concernant la parcelle AY 47 :

D'une bande de quinze mètres de large sur toute la longueur Nord de ladite parcelle, permettant le passage d'un fossé en surface aux dimensions suivantes : Largeur haute 2.50 m x Largeur basse 0.25 m x hauteur 0.75 m.

- Concernant la parcelle AY 49 :

De toute ladite parcelle avec création d'un bassin de rétention.

La réalisation desdits ouvrages sera à la charge exclusive de la SAS HECTARE, qui s'y oblige, dans le cadre et conformément au programme des travaux du lotissement dénommé « LES PORTES DU MINERVOIS ».

La commune de VILLEGLY, propriétaire des fonds servants, autorise d'ores et déjà la SAS HECTARE à réaliser lesdits ouvrages.

Les propriétaires de lots du lotissement dénommé « LES PORTES DU MINERVOIS », entretiendront, les canalisations, fossés et bassin de rétention objets de ladite servitude, à part égale en fonction du nombre de lots dont ils sont propriétaires dans ledit lotissement, soit directement, soit par le biais de la potentielle association syndicale libre du lotissement, et ce jusqu'à ce que lesdits ouvrages situés sur les fonds servants soient intégrés au domaine public communal.

A titre d'accessoire à la présente servitude de réseau d'eaux pluviales et afin d'assurer la pérennité, le contrôle et l'entretien des ouvrages à installer par la SAS HECTARE, permettant l'écoulement des eaux pluviales du lotissement dénommé « LES PORTES DU MINERVOIS » vers le bassin de rétention à réaliser sur l'emprise de la parcelle AY 49, le propriétaire du fonds servant consent irrévocablement au profit du fonds dominant, et de ses propriétaires successifs (futurs colotis du lotissement), ainsi que toutes entreprises et concessionnaires dûment habilitées par ces derniers, à titre de servitude réelle et perpétuelle les servitudes suivantes :

- une servitude de non aedificandi grevant l'emprise des servitudes exposées supra, interdisant toute construction à l'effet d'assurer la pérennité de l'ouvrage à réaliser et de ne pas entraver la libre circulation des personnes et ou véhicules et engins nécessaires à l'entretien du réseau pluvial.

- une servitude de passage sans aucune restriction pour toute personne et de tout véhicule ou engin, à l'effet de permettre le contrôle et l'entretien dudit réseau,

La présente servitude est consentie sans indemnité.

Elle s'éteindra quand les ouvrages situés sur les fonds servants, permettant l'écoulement des eaux pluviales du lotissement dénommé « LES PORTES DU MINERVOIS », seront intégrés au domaine public communal.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, présente constitution de servitude est évaluée à cinquante euros (50,00 €).

L'**ACQUEREUR** précise que l'écoulement des eaux pluviales du lotissement qu'il envisage de réaliser sur les biens objets des présentes se fera également par la parcelle située à VILLEGLY, cadastrée section AZ numéro 92, qui n'appartient ni au vendeur, ni à l'acquéreur, mais sur laquelle il a obtenu un accord du propriétaire actuel pour le passage de canalisation, ainsi qu'il résulte du document demeuré annexé aux présentes.

Il déclare qu'il fera son affaire personnelle de l'obtention de tous droits nécessaires sur ladite parcelle AZ 92.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

ABSENCE DE CLASSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que l'acquisition par la commune du **BIEN** objet des présentes n'a pas été suivie de son affectation à l'usage du public ou d'un service public, tout projet d'aménagement en ce sens, et qu'en conséquence il fait partie du domaine privé de la commune.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000,00 EUR)**,

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payable de la manière suivante :

I / - PARTIE PAYEE COMPTANT

La somme de **CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR)** formant partie du prix, a été payée comptant, ce jour, par la comptabilité du notaire soussigné par l'**ACQUEREUR**, au **VENDEUR**, ce que ce dernier et **Monsieur le Receveur Municipal de la Commune de VILLEGLY (Aude)**, par son représentant ès-qualités, reconnaissent et lui en consentent bonne et valable quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

II / - PARTIE PAYABLE A TERME

Quant au solde du prix soit la somme de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 EUR)**, l'**ACQUEREUR** s'oblige à le payer au **VENDEUR**, ou pour lui à son mandataire, porteur de la copie exécutoire de l'acte authentique de vente, ou à

ses créanciers inscrits au profit desquels il est fait toutes délégations et indications de paiement nécessaires, à terme sans intérêt, à concurrence de la somme de **dix mille (10.000,00 €)** à prélever sur le prix de vente des quinze premiers lots de l'opération d'aménagement projetée sur le foncier vendu aux présentes, et au plus tard dans les 36 mois à compter des présentes, soit au plus tard le 22 décembre 2024.

Etant ici précisé que **l'ACQUEREUR** donne tous pouvoirs, et l'ordre irrévocable au notaire instrumentaire, à l'effet de prélever sur les prix de chacune des quinze premières ventes de lots de l'opération d'aménagement projetée, la somme de **dix mille euros (10.000,00 Euros)** et de les verser au **VENDEUR** contre quittance d'autant.

GARANTIE DE PAIEMENT – CAUTIONNEMENT

Le paiement du solde du prix ci-dessus stipulé payable à terme est entièrement cautionné par,

La société dénommée **BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL**, société par actions simplifiée au capital de 134 048 920 EUR ayant son siège social sis à 4 RUE RAIFFEISEN 67000 STRASBOURG, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 379522600 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de STRASBOURG,

Sous la forme d'un cautionnement bancaire couvrant les échéances ci-dessus dont une copie est ci-annexée.

Modalités de mise en œuvre du cautionnement par la banque

A défaut de paiement dûment matérialisé par une écriture au crédit du compte de l'office notarial dans les délais et conditions ci-dessus prévus,

Le **VENDEUR** fera connaître par courrier recommandé avec accusé de réception à l'organisme garant, le manquement à cette obligation, pour la mise en jeu du cautionnement et ce avant l'expiration du délai de forclusion mentionné dans ledit cautionnement, à l'adresse indiqué dans ledit accord de cautionnement bancaire obtenu ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Le VENDEUR déclare avoir parfaite connaissance des conditions de prise d'effet, de durée et de mise en œuvre du cautionnement pour avoir pris connaissance antérieurement aux présentes dudit cautionnement ci-dessus visé.

RENONCIATION IRREVOCABLE A L'INSCRIPTION DU PRIVILEGE DE VENDEUR ET D'ACTION RESOLUTOIRE

Le **VENDEUR** ayant reçu de **l'ACQUEREUR** une caution bancaire garantissant le paiement intégral du solde stipulé payable à terme, renonce irrévocablement à l'inscription du privilège de vendeur et à l'action résolutoire.

En conséquence, le **VENDEUR** dispense expressément et irrévocablement le Notaire soussigné de prendre l'inscription du privilège de vendeur et à l'action résolutoire.

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOTS SUR LES PLUS-VALUES

La mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilière, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

Article 1529 II 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

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

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare ne pas avoir cette qualité à ce jour, seul l'**ACQUEREUR** déclare avoir la qualité d'assujetti.

Engagement de revente

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

Il déclare à cet effet :

- Etre une personne assujettie au sens de l'article 256-A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour.
- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de MONTPELLIER SUD EST à MONTPELLIER (34000) 156 Rue Alfred Nobel, où le redevable est identifié sous le numéro FR24 351 338 660 00027.
- Que son numéro SIREN est le 351 338 660.

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

L'assiette des droits est de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 0,70 %	=	1 750,00
250 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,14 %	=	37,00
1 750,00			
TOTAL			1 787,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	250 000,00	0,10%	250,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé par le notaire soussigné le 28 octobre 2021 à l'**ACQUEREUR**, et le 23 novembre 2021 au **VENDEUR**, via son notaire, qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'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,
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.
- 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.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré du chef du **VENDEUR** le 10 septembre 2021 et certifié à la date du 8 septembre 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Ledit état a fait l'objet d'une prorogation en date du 8 décembre 2021 et certifiée à la date du 3 décembre 2021.

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

SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme et que celle rappelée aux présentes.

Le **VENDEUR** déclare, par ailleurs, qu'aux termes de l'acte de vente et d'échange à son profit reçu par Maître Catherine LANTA notaire à RIEUX-MINERVOIS le 14 décembre 2006, ci-dessus référencé en l'effet relatif, ont été rappelées deux servitudes constituées au profit de FRANCE TELECOM, grevant les parcelles situées à VILLEGLY (Aude) cadastrées section B numéros 434 et 1224, et qui ne concernent pas les biens objets des présentes.

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

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

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, 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.

CONTENANCE

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

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DECLARATION DES PARTIES

Les parties déclarent que toutes les conditions suspensives ou particulières mentionnées dans l'avant-contrat ayant précédé les présentes ont été réalisées.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

- Certificat d'urbanisme d'information

Un Certificat d'urbanisme d'information a été délivré par Monsieur le Maire de la Commune de VILLEGLY, le 8 février 2021, concernant les parcelles cadastrées section AZ numéros 75 et 84 dont sont issues les parcelles objets des présentes.

Ce certificat d'urbanisme d'information est demeuré joint et annexé aux présentes.

- Certificat d'alignement

Un certificat d'alignement annexé aux présentes a été délivré par l'autorité compétente à la date du 8 février 2021 au droit des parcelles cadastrées section AZ numéros 75 et 84 dont sont issues les parcelles objets des présentes. Il

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine."

Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation. "

L'article L 112-6 du même Code vient préciser :

"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques. "

Les parties :

- s'obligent expressément à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ces documents au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;

- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations.

PROXIMITE VOIES DE COMMUNICATION – REGLEMENTATION

Les constructions et installations sont interdites, en dehors des espaces urbanisés des communes, dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autres des routes visées à l'article L 141-19 du Code de l'urbanisme.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures, aux bâtiments agricoles, et aux réseaux d'intérêt public.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'**ACQUEREUR** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

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

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

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

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

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

L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Conformément aux dispositions de l'article L 442-2 du Code de l'urbanisme, la division du sol a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé par la Mairie de VILLEGLY, le 21 mai 2021, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Ce permis autorise la création de 24 lots et 2 macro lots.

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

Le constat de l'affichage sur le terrain a été fait par Maître Benoît VERVUEREN, huissier de justice à CARCASSONNE (Aude) aux termes d'un procès-verbal en dates du 28 mai 2021, du 28 juin 2021, et du 30 juillet 2021 demeuré annexé aux présentes.

Le titulaire de l'autorisation déclare ne pas avoir reçu de contestation (retrait ou recours), ainsi qu'il résulte notamment du certificat de non recours et du certificat

de non retrait délivrés par Monsieur le Maire de VILLEGLY respectivement en date du 16 septembre 2021 et du 27 octobre 2021, demeurés annexés aux présentes.

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

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

Monsieur le Maire de la commune de VILLEGLY déclare expressément que le Conseil Municipal de ladite commune n'a pas institué le contrôle des divisions institué par l'article L 115-3 du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Le bénéficiaire du droit de préemption étant le **VENDEUR**, la vente n'a pas à être notifiée.

Par ailleurs, la commune de VILLEGLY n'a pas délégué son droit de préemption, ainsi qu'il résulte du courriel en date du 15 février 2021, demeuré annexé aux présentes.

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

La vente n'a pas fait l'objet d'une notification à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, par abréviation "S.A.F.E.R." s'agissant d'un immeuble à usage non agricole, non situé dans une zone visée par l'alinéa premier de l'article L 143-1 du Code rural et de la pêche maritime, car en zone 1Aub du Plan Local d'urbanisme, ainsi qu'il résulte des deux attestations délivrées par Monsieur le Maire de la commune de VILLEGLY en date du 4 février 2021, demeurées annexées aux présentes

La mutation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par le premier alinéa de l'article L 143-1 du Code rural et de la pêche maritime au profit de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural, par abréviation "SAFER", la composition de la propriété faisant qu'il existe au moins un bien sur lequel ce droit ne peut s'exercer, tel que les bois, landes, prés, maisons à rénover et terrains constructibles.

Une information préalable a été adressée à la SAFER OCCITANIE le 10 février 2021, et ce en application des dispositions de l'article L 141-1-1 I du Code rural et de la pêche maritime. Un exemplaire de cette déclaration ainsi que l'accusé de réception en date du 11 février 2021 sont annexés aux présentes.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ;

- que la liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 susvisé, mais que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

Il est précisé que le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- et qu'il n'a reçu aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

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.

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

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

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

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

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire, ainsi qu'il résulte de la consultation de la base de données de l'IRSN demeurée annexée aux présentes.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré en date du 30 novembre 2021, fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé aux présentes.

A cet état sont joints :

- 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.

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 1 très faible.

Radon

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

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

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 d'aléa fort

Une copie de la cartographie figure à la consultation de la base de données GEORISQUES annexée aux présentes.

Etudes géotechniques

Etude G1 PGC Elan :

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 à l'initiative de la SAS HECTARE, par le cabinet SUD GEOTECHNIQUE ayant son siège à MONTPELLIER (34080), 11 rue Claude François / Parc 2000, le 6 juillet 2021 et est demeurée annexée aux présentes.

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.

Etude G2 PRO Voirie :

Une étude géotechnique préalable à la réalisation des voiries du lotissement a été effectuée à l'initiative de la SAS HECTARE par le cabinet SUD GEOTECHNIQUE ayant son siège à MONTPELLIER (34080), 11 rue Claude François / Parc 2000, le 6 juillet 2021 et est demeurée annexée aux présentes.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ACTIVITES 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 112-16 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 outrepassé les activités normales attendues de la part du voisinage.**

L'ACQUEREUR déclare avoir accompli toutes diligences et s'être entouré de toutes les informations nécessaires relatives à la situation de l'immeuble et aux activités professionnelles, ou non, exercées dans le proche environnement de ce dernier, et renonce à exercer tout recours contre le **VENDEUR** à quelque titre que ce soit.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.
- La base de données relative au périmètre des sites remarquables et des abords de monuments historiques (Atlas des Patrimoines).

Une copie de ces consultations est annexée aux présentes.

ABSENCE DE LIGNE HAUTE TENSION

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe aucune ligne électrique aérienne de haute tension surplombant le bien objet des présentes.

ABSENCE DE CUVE DE GAZ OU DE FIOUL

Le **VENDEUR** déclare que, à sa connaissance, il n'existe pas de cuve de fioul, de fosse/aire de lavage, de fosse d'entretien, ou de zone de stockage de cuves d'huile, sur le BIEN objet des présentes.

ABSENCE D'ANTENNE DE TELEPHONIE MOBILE

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune antenne de téléphonie mobile n'est implantée sur le BIEN objet des présentes.

ABSENCE DE PROCEDURES

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est intéressé directement ou indirectement par aucune procédure gracieuse ou contentieuse, en demande ou en défense.

ABSENCE D'ORGANISATION COLLECTIVE

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** vendu n'est compris dans le périmètre d'aucune organisation collective de quelque nature que ce soit (lotissement, copropriété, association syndicale ou autres) susceptibles de générer des charges ou obligations s'imposant à l'**ACQUEREUR** et / ou qui serait susceptible de réduire la constructibilité des biens vendus.

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 **VENDEUR** 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 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, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

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 le **BIEN**.

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 défaire*".

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).

ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain objet des présentes appartenait à la commune de **VILLEGLY**, savoir :

Concernant les parcelles issues de la parcelle cadastrée section AZ numéro 84 (dont est issue une partie des parcelles objets des présentes) :

▪ **Partie (moitié indivise de la parcelle alors cadastrée section B n°1489) :**

Pour lui avoir été attribuée, avec d'autres biens, et dans un plus grand ensemble,

Par la société dénommée GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU CHATEAU DE VILLEGLEY-MOUREAU, groupement foncier agricole au capital de 269.259,86 Euros, ayant son siège à CAUNES-MINERVOIS (Aude), Château de Villerembert, identifiée au SIREN sous le numéro 318 637 808 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CARCASSONNE,

En échange d'une parcelle lui appartenant,

Suivant acte reçu par Maître Catherine LANTA notaire à RIEUX-MINERVOIS le 14 décembre 2006.

Ledit échange a eu lieu sans soulte de part ni d'autre, et les échangistes ont renoncé à l'action en répétition aux termes du dudit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 4 avril 2007, volume 2007P, numéro 3055.

Une première attestation rectificative audit acte a été établie par ledit notaire le 14 juin 2007 et publiée au service de la publicité foncière le 18 juin 2007 volume 2007P numéro 5157.

Une deuxième attestation rectificative audit acte a été établie par le notaire le 30 août 2007 et publiée au service de la publicité foncière le 4 septembre 2007 volume 2007P numéro 7296.

▪ Et partie (parcelle alors cadastrée section B n°766 et moitié indivise de la parcelle alors cadastrée section B n°1489) :

En vertu de l'acquisition qu'elle en a faite, avec d'autres biens, et dans un plus grand ensemble,

Du GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU CHATEAU DE VILLEGLEY-MOUREAU sus dénommé,

Suivant acte reçu par Maître Catherine LANTA notaire à RIEUX-MINERVOIS le 14 décembre 2006.

Moyennant un prix total de 24.750,00 Euros, qui a été entièrement payé depuis, ainsi déclaré par le VENDEUR.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 4 avril 2007, volume 2007P, numéro 3055.

Une première attestation rectificative audit acte a été établie par ledit notaire le 14 juin 2007 et publiée au service de la publicité foncière le 18 juin 2007 volume 2007P numéro 5157.

Une deuxième attestation rectificative audit acte a été établie par le notaire le 30 août 2007 et publiée au service de la publicité foncière le 4 septembre 2007 volume 2007P numéro 7296.

Concernant les parcelles issues de la parcelle AZ 75 (dont est issue l'autre partie des parcelles objets des présentes) :

En vertu de l'acquisition qu'elle en a faite, avec d'autres biens,

Du GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU CHATEAU DE VILLEGLEY-MOUREAU sus dénommé,

Suivant acte reçu par Maître Catherine LANTA notaire à RIEUX-MINERVOIS le 31 octobre 2007,

Moyennant un prix total de 29.015,00 Euros, s'appliquant à la parcelle alors cadastrée section B numéro 1490 et désormais cadastrée section AZ numéro 75, pour 27.124,50 Euros, qui a été entièrement payé depuis, ainsi déclaré par le VENDEUR.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 23 novembre 2007, volume 2007P, numéro 9882.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

ORIGINAIREMENT,

Les biens objets des présentes appartenaient au GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU CHATEAU DE VILLEGLY-MOUREAU sus dénommé,

Par suite des apports en nature effectués par les associés, lors de la constitution dudit groupement foncier agricole, savoir :

Monsieur Marceau MOUREAU,

Monsieur Jean-Jacques MOUREAU,

Monsieur Marc MOUREAU,

Monsieur Frédéric MOUREAU,

Suivant acte reçu par Maître SOULOUMIAC, Notaire à RIEUX-MIERVOIS, le 27 décembre 1979,

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 7 février 1980, volume 5499, numéro 12.

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

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

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

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse électronique suivante :
SAS HECTARE : florent.cadenel@hectare.fr

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance.

COPIE EXECUTOIRE

Le bénéficiaire de la créance constatée ci-dessus requiert le notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire nominative du présent acte pour représenter toutes sommes dues par l'**ACQUEREUR** à son profit en vertu de celui-ci.

Les frais d'établissement de la copie exécutoire seront supportés par l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

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

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

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

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

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

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

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

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

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, savoir :
 - La ville de VILLEGLY, en sa Mairie ;
 - La SAS HECTARE en son siège,
- Pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant : en l'Etude du notaire soussigné.

TITRES

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment au service de la publicité foncière compétent, aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès de la Société par Actions Simplifiée dénommée « Michel BESANCENOT, Frédéric DUPUY, Laurent THIEBAUT, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à CARCASSONNE (Aude), 530 Boulevard Denis Papin : Téléphone : 04.68.11.71.55 Télécopie : 04.68.11.71.64 Courriel : michel.besancenot@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part des

parties auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

OBLIGATION DE VIGILANCE DU NOTAIRE

Le Notaire doit, dans le cadre de la préparation ou de la réalisation d'une transaction, identifier son client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires par des moyens adaptés, et vérifier si nécessaire ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit probant.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier. Il déclare avoir effectué le paiement du prix de la présente vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

DONT ACTE sans renvoi

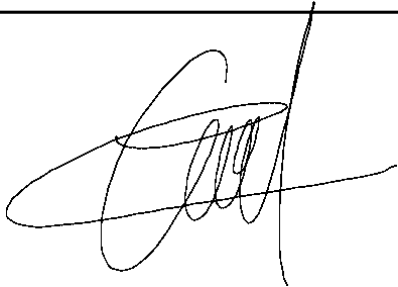
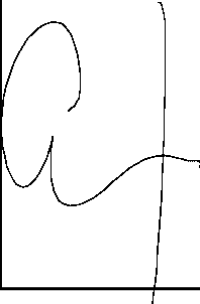
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

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

Le comptable public a apposé sa signature manuscrite en même temps sur tablette numérique.

Le notaire en concours a apposé sa signature manuscrite sur tablette numérique.

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

M. MARTY Alain représentant de la VILLEGLY a signé à CARCASSONNE le 22 décembre 2021	
M. CADENEL Florent représentant de la société dénommée SAS HECTARE a signé à CARCASSONNE le 22 décembre 2021	
M. RISSER Frédéric a signé à CARCASSONNE le 22 décembre 2021	
Mme LANTA Catherine a signé à CARCASSONNE le 22 décembre 2021	
et le notaire Me DUPUY FREDERIC a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE VINGT DEUX DÉCEMBRE	