

102135703
FD/FR/FR

COMPROMIS DE VENTE

VENDEUR

La Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 40.000.000,00 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), clos des Chanterelles 251 Rue du Romarin BP 18, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

ACQUEREUR

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 457 360,00 €, dont le siège est à CARCASSONNE (11000), 4 boulevard Marcou, identifiée au SIREN sous le numéro 551850159 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CARCASSONNE.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée MARCOU HABITAT acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS PREALABLES

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.



L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SAS HECTARE est représentée à l'acte par Monsieur Frédéric GUILLEBERT, Responsable Commercial au sein de ladite société, domicilié pour les besoins des présentes au siège de ladite société, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Guilhem PORTALES, Président de ladite société aux termes d'une décision du 29 décembre 2023 dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

- La Société dénommée MARCOU HABITAT est représentée 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 19 avril 2024 dont un extrait certifié conforme demeurera joint et annexé aux présentes.

Monsieur Miguel BELTRAN, ici non présent, est représenté aux présentes par Monsieur Frédéric RISSER, Notaire assistant demeurant professionnellement à CARCASSONNE (Aude), 530 boulevard Denis Papin en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à cet effet, par ledit sieur Miguel BELTRAN, agissant en qualité de Directeur Général de la Société dénommée MARCOU HABITAT, en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à CARCASSONNE, du 21 mai 2024 dont une copie demeurera ci-jointe et annexée aux présentes.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant la société SAS HECTARE

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

Concernant la société MARCOU HABITAT

- 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.

EXPOSE

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

Handwritten signature and initials, likely of the notary or a party, in black ink.

- Les mots "**VENDEUR**" ou "**LOTISSEUR**" ou "**AMENAGEUR**" désignent la **SAS HECTARE**.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront le terrain objet de la vente.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

CECI EXPOSE,

IL EST CONVENU ET ARRETE LE PRESENT COMPROMIS DE VENTE :

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

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de **VENDEURS** ou d'**ACQUEREURS** selon le cas, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A VILLEGLY (AUDE), 11600, Lieu-dit la Pièce,

Un terrain à bâtir formant un macro lot du lotissement dénommé «**LES PORTES DU MINERVOIS**» destiné à recevoir la réalisation d'un collectif à caractère social de 12 logements,

Portant le numéro **vingt-cinq (25)** du lotissement dénommé **LES PORTES DU MINERVOIS**.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	149	LA PIECE	00 ha 13 a 68 ca
AZ	158	LA PIECE	00 ha 11 a 32 ca

Total surface : 00 ha 25 a 00 ca

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** pourra construire sur cette parcelle une surface de plancher de 1 200,00 M².

Un extrait de plan cadastral de ladite parcelle est annexé aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance des règles d'implantation des constructions sur le terrain acquis, et notamment :

- * des zones non constructibles,**
- * des zones constructibles, savoir :**
+ en R+0 uniquement

Lesquelles sont matérialisées sur le plan de vente qui est demeuré annexé aux présentes.

Le **BIEN** vendu étant situé dans le périmètre du lotissement dénommé « **LES PORTES DU MINERVOIS** », 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, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être relatées spécialement aux actes ou aux présentes.

A cet effet, 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.

Division cadastrale

La parcelle AZ 149 objet des présentes, provient de la division de 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), en plusieurs parcelles de moindre importance.

La parcelle AZ 158 objet des présentes, provient de la division de la parcelle originellement cadastrée section AZ numéro 84 lieudit « La Pièce » pour une contenance de quatre-vingt-huit ares quatre centiares (00ha 88a 04ca), en plusieurs parcelles de moindre importance.

Ces divisions résultent d'un document modificatif du parcellaire dressé au format numérique par le Cabinet BRAHEM-GUENERET géomètre expert à CARCASSONNE (Aude), 17 rue Mazagran, le 15 octobre 2021 sous le numéro 475P.

Le plan matérialisant la division signé par le vérificateur du cadastre en date du 15 novembre 2021 est demeuré annexé aux présentes.

Le document modificatif du parcellaire a été déposé en même temps que l'acte de vente par la commune de VILLEGLY au profit de la SAS HECTARE, qui a été reçu par Maître Frédéric DUPUY notaire à CARCASSONNE (AUDE), le 23 décembre 2021, qui est en cours de publication auprès du service de la publicité foncière de CARCASSONNE.

Lotissement

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Maire de la commune de VILLEGLY en date du 21 mai 2021, portant le numéro PA 011 426 21 D0001.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître Frédéric DUPUY notaire à CARCASSONNE (Aude), le 27 juillet 2022, et est en cours de publication au service de la publicité foncière de CARCASSONNE.

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

- le permis d'aménager et ses éventuels modificatifs,
- 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,

L'**acquéreur** déclare avoir été, dès avant ce jour, mis en mesure de consulter les pièces conservées au rang des minutes du notaire soussigné en annexes dudit dépôt de pièces.

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

ACCES AU LOTISSEMENT

Aux termes de l'acte de dépôt de pièce du lotissement susvisé, diverses déclarations ont été faites au sujet de l'accès au lotissement, dans les termes ci-après retranscrits :

*« Le **LOTISSEUR** déclare que l'accès au lotissement s'effectue par la parcelle appartenant à la commune de VILLEGLY, cadastrée section AZ numéro 151, et qui est affectée à l'usage du public.*

*Le **LOTISSEUR** ajoute que l'accès au lotissement s'effectue également par la parcelle située à VILLEGLY, cadastrée section AZ numéro 92 (nouvellement AZ 120), sur laquelle il a obtenu un accord écrit en date du 24 novembre 2021, du propriétaire d'alors, 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.*

Monsieur le Maire de la commune de VILLEGLY déclare que la propriété des voiries et réseaux situés sur ladite parcelle sise à VILLEGLY et cadastrée section AZ numéro 92 (nouvellement AZ 120), doit être prochainement transférée à la commune de VILLEGLY, pour procéder à leur classement dans le Domaine Public, ainsi qu'il résulte d'une délibération du conseil municipal de ladite commune en date du 13 décembre 2021 dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

*Le **LOTISSEUR** déclare que les travaux de viabilisation et de mise en place des canalisations relatifs au lotissement ont été effectués et achevés, ainsi qu'il résulte de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux à la date du 22 juin 2022, reçue en Mairie de VILLEGLY (Aude) le 23 juin 2022 demeurée annexée aux présentes. »*

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le BIEN est actuellement à usage de terrain à bâtir. L'**ACQUEREUR** entend y édifier des logements locatifs sociaux.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Frédéric DUPUY, notaire à CARCASSONNE (Aude) le 22 décembre 2021 en cours de publication au service de la publicité foncière de CARCASSONNE.

FACULTE DE RETRACTATION – ABSENCE

L'**ACQUEREUR**, professionnel de l'immobilier, ne bénéficie pas dispositions de l'article L 442-8 du Code de l'urbanisme.



RAPPEL DE SERVITUDES

1°) Rappel des servitudes rappelées et constituées aux termes de l'acte d'acquisition par la SAS HECTARE des biens objets des présentes

Le **VENDEUR** rappelle aux présentes les servitudes rappelées et constituées dans l'acte d'acquisition des parcelles d'une partie du lotissement, reçu par Maître Frédéric DUPUY, Notaire soussigné, le 22 décembre 2021, en cours de publication au service de la publicité foncière de CARCASSONNE, et qui sont ci-après littéralement retranscrites :

- A -

Servitudes rappelées aux termes de l'acte reçu par Me Frédéric DUPUY, Notaire à CARCASSONNE, le 22 décembre 2021

« 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 Mazagran, 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. »

Les plans susmentionnés sont demeurés joints et annexés aux présentes.

Le **LOTISSEUR** déclare que seraient notamment concernés par cette servitude les lots n° 9 à 14, 23, 25 et 26 dudit lotissement.

- B -

**Servitudes constituées aux termes de l'acte reçu par Me Frédéric DUPUY,
Notaire à CARCASSONNE, le 22 décembre 2021**

« 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, Saint Félix,

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

 FR

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 consorts 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. »

Sont demeurés joints et annexés aux présentes :

- Le plan de composition et le programme des travaux du lotissement dénommé « LES PORTES DU MINERVOIS », susmentionnés,
- Le plan du réseau EP du lotissement dénommé « LES PORTES DU MINERVOIS », dressé le 15 février 2021, par le cabinet B.E.T. EVE, susmentionné,
- Et l'accord du propriétaire d'alors de la parcelle AZ 92, susmentionné.

2°) Rappel des servitudes prévues par le cahier des charges du lotissement

Le VENDEUR rappelle ici l'Article 10 « SERVITUDES » du Cahier des charges du Lotissement, ci-après littéralement retranscrit :

« ARTICLE 10.SERVITUDES

Article 10.1. Servitudes générales

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les terrains vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre



l'aménageur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits par la loi.

A ce propos, les propriétaires des terrains à bâtir seront tenus de souffrir sans indemnité l'apposition sur les clôtures ou sur les constructions, de tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que toutes installations d'intérêt général.

Chaque Acquéreur devra obligatoirement respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de composition (PA4) et au plan de vente du lot. Les accès privatifs sont obligatoires et imposés pour tous les lots.

Les acquéreurs ont l'obligation de raccorder leur construction aux réseaux et canalisations mis en place par l'aménageur conformément au programme des travaux (PA8).

Chaque terrain à bâtir devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds à condition que les canalisations passent en dehors du domaine constructible.

La remise en état sera faite aux frais du demandeur.

En ce qui concerne les branchements particuliers (électricité, eau potable, eaux usées, télécommunications et éventuellement gaz et eau brute) les compteurs correspondants devront demeurer accessibles en permanence aux concessionnaires. Aucun obstacle ne devra être placé devant ces derniers.

Les concessionnaires se réservent le droit, si cet accès n'est plus garanti, de déplacer aux frais du propriétaire, les compteurs en limite de propriété.

Certains lots supporteront, conformément au plan Eclairage Public et sans indemnité, la mise en place de candélabres positionnés à 1 mètre environ à l'intérieur de la parcelle.

La clôture du lot concerné, au droit du lampadaire, permettra la création d'une logette pour protéger ce dernier.

Les abris compteurs de certains lots pourront être placés sur les fondations du mur de clôture du lot voisin, par suite d'impératifs de chantier et pour permettre l'accès normal aux dits lots. Le propriétaire du lot voisin sera tenu dans ce cas de supporter ceux-ci en leur emplacement actuel et ne pourra en aucun cas en demander le déplacement.

Dans le cas où les lots vendus permettent la construction d'un bâtiment en limite de propriété, l'acquéreur concerné devra prévoir un système de recollement des eaux de pluie, provenant de ses toitures, afin de ne pas les rejeter sur les terrains voisins. Il devra impérativement veiller à ce que l'implantation de ses constructions soit bien exécutée en limite de propriété, sans que les fondations, et les affouillements de sol, n'empiètent sur la propriété voisine et la voirie ou les espaces communs.

Certains lots pourront faire l'objet de plantations d'arbres de hautes tiges, dans l'emprise du lot, le long de la voie.

Dans ce cas, ces arbres devront être entretenus par les acquéreurs concernés et maintenus sur l'emprise de ces lots.

Il est rappelé que l'Assemblée Générale des propriétaires ne pourra apporter aucune modification aux différentes servitudes perpétuelles et réciproques constituées par le présent cahier des charges, étant précisé que seules les règles d'intérêt général pourront être révisées.

Article 10.2. Servitudes spécifiques

Les lots 5 à 14 seront grevés d'une servitude passage d'un fossé de colature d'eaux pluviales d'une largeur de 2,00 à 3,00 mètres.

Les clôtures seront réalisées sur la crête dudit fossé, l'entretien et la réalisation d'un accès sur chaque parcelle seront à la charge des acquéreurs.

Article 10.3. Conditions particulières

Les lots 9 à 14 seront grevés d'une servitude de passage de la ligne HTA en fond de parcelles.

Les lots 4, 7, 8, 10 à 16, 18, 19 et 21 ne pourront pas faire d'ouverture à l'étage sauf salle de bain en vitrage opaque.

Le niveau des planchers habitables des constructions devra se situer au minimum à 0.60m au-dessus du terrain naturel.

Une place de stationnement non close accessible depuis la voie publique d'une surface de 25m² permettant le stationnement de 2 véhicules sera obligatoire sur chaque parcelle. »

3°) Rappel des servitudes prévues par le règlement du lotissement

Le **VENDEUR** rappelle ici le paragraphe « SERVITUDES PARTICULIERES » du Règlement du Lotissement, ci-après littéralement retranscrit :

« 6. Servitudes particulières

- *Pour l'ensemble des lots (hors macrolot à caractère social et lot 26), la surface du premier plancher habitable des constructions sera calée au minimum à la cote TN+0,60 m.*
- *Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 5 à 14, ainsi que le lot 26 seront grevés d'une servitude de passage d'un fossé de colature d'eau pluviales d'une largeur minimale de 3,00 mètres. L'ensemble des acquéreurs devront se clôturer en arrière du fossé et sur la crête haute. Les acquéreurs devront également garantir l'entretien dudit fossé. Ainsi, un accès piéton (portillon) devra être réalisé afin de pouvoir y accéder facilement. Aucune construction ne devra être édifiée sur cette bande de 3,00 mètres.*
- *Conformément au plan de composition (PA4 A) le lot 26 sera grevé d'une servitude de réseau d'eaux pluviales d'une largeur de 5,00 mètres pour diriger les eaux vers le bassin de rétention. »*

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance de ces servitudes et de leur assiette. Il s'oblige à en faire son affaire personnelle de sorte que le **VENDEUR** ne puisse être aucunement inquiété à ce sujet.

4°) Présence d'une ligne électrique abandonnée :

Le **LOTISSEUR** déclare qu'il existe sur les lots n° 23, 25 et 26, une ancienne ligne électrique abandonnée, figurée notamment sur les plans de bornage des lots n° 23 et 25 demeurés annexés à l'acte de dépôt de pièces du lotissement.

CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT « LES PORTES DU MINERVOIS »

DOSSIER DE LOTISSEMENT

Le lotissement a été autorisé suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de la Commune de VILLEGLY (Aude) en date du 21 mai 2021 sous le numéro PA 011 426 21 D 0001, et approuvant le projet déposé.

Ce permis d'aménager autorise la création du lotissement dénommé « LES PORTES DU MINERVOIS ».

Il a été établi un dossier de lotissement comportant les pièces ci-après énoncées objet d'un acte de dépôt, dont une copie est en cours de publication au service de la publicité foncière de CARCASSONNE.

Aux termes de cet acte, il a été déposé notamment les pièces suivantes :

1. L'arrêté de permis d'aménager délivré par Monsieur le Maire de la Commune de VILLEGLY (Aude) en date du 21 mai 2021 sous le numéro PA 011 426 21 D 0001, au profit de la SAS HECTARE,

2. Une copie du formulaire CERFA de demande de permis d'aménager par la société SAS HECTARE,

3. Un ensemble de pièces, de plans, pièces graphiques et écrites déposées à l'appui de la demande de permis d'aménager, pièces complémentaires du dossier suivants :

- Nomenclature des pièces déposées le 22 février 2021
- Attestation d'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental établie par le cabinet GENDREU Fabien susnommé ;
- Plan de situation (PA1),
- Notice descriptive initiale (PA2 - Projet Architectural, Paysager et Environnemental PAPE N°1)
- Plan de l'état actuel (avant travaux) du terrain (PA3 - PAPE N°2),
- Plan de composition initial (PA4 A - PAPE N°3)
- Plan de masse initial (PA4 B),
- Photographies du terrain dans l'environnement proche (PA6 - PAPE N°5),
- Photographies du terrain dans le paysage lointain (PA7- PAPE N°6),
- Programme des travaux (PA8-A - PAPE N°7),
- Plan aménagement voirie (PA8-B - PAPE N°8)
- Plan des réseaux humides (PA8-C - PAPE N°9)
- Plan des réseaux secs (PA8-D - PAPE N°10)
- Hypothèse d'implantation (PA9- PAPE N°11),
- Règlement initial du lotissement (PA10),
- Engagement du lotisseur (PA12),
- Nomenclature des pièces complémentaires déposées le 10 mai 2021,
- Notice descriptive modifiée (PA2 - Projet Architectural, Paysager et Environnemental PAPE N°1)
- Plan de composition modifié (PA4 A - PAPE N°3),
- Plan de masse modifié (PA4 B),
- Règlement du lotissement modifié (PA10),
- Pièces complémentaires hydrauliques gestion des eaux pluviales et rejet vers les ouvrages du Conseil départemental de l'Aude, établies par le BET EVE susnommé,

4. Le document d'arpentage dressé par le cabinet BRAHEM / GUENERET, géomètres-experts associés à CARCASSONNE (Aude), 17 rue Mazagran, le 15

 FR

octobre 2021 sous le numéro 475 P, vérifié et numéroté par le service du cadastre de CARCASSONNE le 15 novembre 2021, ayant procédé à la division des parcelles cadastrées section AZ 75 et AZ 84, pour donner naissance ? notamment, aux parcelles cadastrées section AZ numéros 123 à 150 et 152 à 159, incluses dans le périmètre du lotissement, et à la parcelle cadastrée section AZ numéro 151, non incluse dans le périmètre du lotissement.

5. Les plans de bornage et descriptifs de chacun des vingt-cinq lots numérotés 1 à 25 du lotissement appartenant à la SAS HECTARE, et destinés à la commercialisation.

6. Les statuts de l'association syndicale des colotis,

7. Le cahier des charges du lotissement.

AUTORISATION DU LOTISSEMENT - AFFICHAGE

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

L'affichage de l'arrêté de lotir sur le terrain a été constaté par un procès-verbal constat d'affichage de l'arrêté accordant le permis d'aménager établi par Maître Benoît VERVUEREN, Huissier de Justice à CARCASSONNE (Aude), en date des 28 mai 2021, 28 juin 2021 et 30 juillet 2021.

Le **LOTISSEUR** déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié, dans les formes et délai prévus aux articles L. 600-3 et R. 600-2 du Code de l'Urbanisme, un recours administratif gracieux ou contentieux contre ces autorisations et que le représentant de l'État dans le département suite à la transmission de cet arrêté, ne lui avait fait aucune observation ni notifié un déféré devant le juge administratif.

Une attestation de non-recours et une attestation de non retrait à l'encontre dudit arrêté de permis d'aménager, ont été délivrées par Monsieur le Maire de la commune de VILLEGLY (Aude) respectivement en date 16 septembre 2021 et en date du 27 octobre 2021.

La déclaration d'ouverture de chantier des travaux du lotissement à la date du 13 décembre 2021, reçue en Mairie de VILLEGLY (Aude) le 7 décembre 2021.

DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Le **LOTISSEUR** a fait exécuter les divers ouvrages indiqués au programme du lotissement.

Conformément aux prescriptions de l'article R 462-1 du Code de l'urbanisme, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux a été adressée à la date du 22 juin 2022, et reçue en Mairie de VILLEGLY (Aude) le 23 juin 2022.

L'attestation de non-opposition à la déclaration de conformité des travaux du Lotissement « Les Portes du Minervois », valant autorisation de vente, a été délivrée par Monsieur le Maire de la commune de VILLEGLY (Aude), en date du 23 juin 2022.

ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE V.R.D. – ABSENCE

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

Précision étant ici faite :

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

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

REMISE DE DOCUMENTS A L'ACQUEREUR

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

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.

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

Il déclare en outre avoir reçu :

- une copie de l'arrêté d'autorisation du lotissement,
- une copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux adressée à la Mairie de VILLEGLY (Aude) ;
- une copie de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux du Lotissement « Les Portes du Minervois », valant autorisation de vente ;
- le plan de commercialisation, le plan de vente du lot, et le descriptif Loi S.R.U. du terrain ;
- le règlement dudit lotissement,
- le programme des travaux (PA8),
- la plan de composition du lotissement (PA4A),
- les statuts de l'association syndicale des propriétaires du lotissement,
- le cahier des charges fixant les règles à caractère contractuel applicables dans le lotissement,
- la notice descriptive du lotissement,

Dont les copies sont demeurées annexées aux présentes.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'il est impératif de respecter scrupuleusement les dispositions du règlement et du cahier des charges du lotissement.

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance, et en faire son affaire personnelle, sans recours contre quiconque.

RAPPEL DU CAHIER DES CHARGES

Une copie intégrale du cahier des charges du lotissement demeurera jointe et annexée aux présentes.

RAPPEL DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Une copie intégrale du règlement du lotissement demeurera annexée aux présentes.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien immobilier ci-dessus désigné à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente. Ce transfert de propriété différé n'empêche pas la formation immédiate de la vente, laquelle a lieu par le seul échange des consentements dans le présent acte, sous les conditions suspensives ci-après visées.

Le terrain objet des présentes étant situé dans le périmètre du lotissement dénommé "**LES PORTES DU MINERVOIS**", l'acquéreur reconnaît qu'il devra supporter toutes les nuisances relatives aux travaux d'aménagement du lotissement et aux travaux de construction sur les lots du lotissement, le tout sans pouvoir exercer aucun recours.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le bien immobilier devant alors être libre de toute location ou occupation.

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, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **CENT TRENTÉ MILLE EUROS (130 000,00 EUR), TVA SUR LA MARGE INCLUSE, calculée au taux réduit actuel de 10% dont l'acquéreur déclare bénéficier pour les présentes ainsi qu'il est dit ci-après.**

LEQUEL PRIX sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

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, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

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.

Le prix de vente subira le taux de TVA sur la marge en vigueur le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

L'acquisition par le **VENDEUR** n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

L'ACQUEREUR déclare :

- être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au taux réduit de 10 %, dans le cadre de son activité économique,
- que la société qu'il représente est un organisme d'habitation à loyer modéré mentionné à l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation qui destine le BIEN acquis, à la construction de logements sociaux,

JR FR

- que l'opération est réalisée à l'aide de financement relevant de l'article R 331-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- et qu'il remplit les conditions nécessaires pour que la vente soit soumise à la taxe sur la valeur ajoutée au taux réduit, conformément aux dispositions de l'article 278 sexies du Code général des impôts.

A défaut l'ACQUEREUR s'oblige d'ores et déjà à verser au VENDEUR à première demande le complément de TVA résultant de l'application du taux normal de TVA, à première demande de l'Administration fiscale.

Le **VENDEUR** est informé que :

- d'une part, la jurisprudence administrative détermine la marge par la différence entre, d'un côté, toutes les sommes et charges dues auprès du cédant par le cessionnaire diminuées de la TVA afférente à la marge elle-même et, d'un autre côté, le prix d'achat supporté par l'assujetti revendeur,
- d'autre part, l'administration fiscale ainsi que le Conseil d'État considèrent que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant une identité de qualification peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Le prix, hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge, s'élève à cent vingt et un mille huit cent trente-huit euros et soixante et onze centimes H.T. (121 838,71 eur H.T.).

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 :

- **des frais d'acte notarié de vente y compris les frais de publicité foncière,**
- **des frais annexes ci-après exposés,**
- **s'il y a lieu des frais d'emprunts de l'acquéreur avec ses annexes, des travaux personnels décidés par l'acquéreur.**

Etant ici précisé qu'outre le prix de vente ci-dessus, l'ACQUEREUR aura à s'acquitter des frais annexes suivants :

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

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.

Impôt sur la mutation

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.

 **fn**

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'engagera à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de la réitération authentique des présentes, 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.

- Qu'il s'obligera 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.

- Que les surfaces occupées par les constructions et les dépendances nécessaires à leur exploitation représenteront la superficie totale du bien.

En conséquence, la mutation sera soumise :

- à la taxe sur la valeur ajoutée dont la base d'imposition est constituée par la marge telle que définie à l'article 268 du Code général des impôts,
- et au droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts.

Dans l'hypothèse où L'ACQUEREUR ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devrait alors à première réquisition de l'administration acquitter les droits normalement exigibles majorés des intérêts de retard.

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.

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.

I- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La présente vente a lieu tant sous les charges et conditions résultant des documents du lotissement, que sous celles suivantes :

A la charge du VENDEUR :

Le **VENDEUR** :

- supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le BIEN et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes ou dans les pièces du lotissement ;

- devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu, les frais de purge, et rapporter les certificats de radiation desdites inscriptions dans le délai de trois mois de l'acte qui réitérera les présentes ou dans les pièces du lotissement.

- fera son affaire personnelle du paiement de la part de la taxe foncière jusqu'à la date de l'acte qui réitérera les présentes. Il est précisé en tant que de besoin, qu'il restera seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures, de manière que l'**ACQUEREUR** ne puisse être recherché à ce sujet.

A la charge de l'ACQUEREUR :**1. ÉTAT DU BIEN ET DES LIEUX**

L'**ACQUEREUR** prendra le BIEN dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit, et, notamment pour mauvais état du sol, défaut d'alignement, vices ou défaut apparents ou cachés, erreur de désignation ou de contenance, toute erreur dans la désignation ou toute différence de contenance, en plus ou en moins, excédât-elle 1/20, devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**, et avec garanties de la part du **VENDEUR** pour :

- l'existence des seules servitudes pouvant, le cas échéant, être relatées aux présentes ou dans les pièces du lotissement ;
- l'absence de tous recours et procédures en cours concernant le lotissement.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** déclare avoir une parfaite connaissance de l'implantation de l'opération, de son environnement futur et actuel pour s'être rendu sur les lieux et avoir pris toutes informations nécessaires auprès des personnes et services compétents ainsi que le vendeur l'y a engagé.

L'**ACQUEREUR** déclarera avoir été mis en mesure de faire procéder à une étude de sol permettant de déterminer les conditions techniques et financières de réalisation de sa construction sur le terrain, objet des présentes.

L'**ACQUEREUR** déclare en outre avoir été informé par le **VENDEUR**, préalablement aux présentes, de l'utilité de faire procéder à une étude de sol, préalablement à la signature de l'acte authentique, afin de connaître les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain objet des présentes, ainsi que les incidences en matière de coût de construction et de la recommandation de faire procéder à cette étude par un bureau d'études spécialisé de son choix.

En conséquence :

- le **VENDEUR** ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable et redevable des éventuelles adaptations à effectuer sur ledit terrain compte tenu des éventuelles particularités de la construction que l'**ACQUEREUR** envisage de réaliser,
- l'**ACQUEREUR** ne pourra, dès lors qu'il n'aura pas réalisé ces études, rechercher ultérieurement la responsabilité du **VENDEUR** pour tous

problèmes de pollution, de fondations et d'adaptation au sol de son projet sur le terrain objet de la vente.

Enfin, l'**ACQUEREUR** déclare :

- parfaitement connaître ledit lot pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards,

- avoir pris connaissance des bornes, de l'emplacement des niches d'abri compteur, des murs techniques, des candélabres, des arbres, des conditions d'accessibilité de son lot et de tout autre élément dépendant de l'aménagement du lotissement. L'**ACQUEREUR** devra en tenir compte dans le cadre de son projet de construction.

- avoir constaté que le bornage avait été effectué et reconnaît avoir été informé que la remise en place des bornes resterait à sa charge pour quelques motifs que ce soit.

- avoir vérifié le plan et le bornage de son lot et ne pas avoir de réclamation à faire à ce sujet.

2. SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes continues ou discontinues, pouvant grever le bien, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A cet égard, le **VENDEUR** déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur le bien, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des règles d'urbanisme, de la loi, des pièces du lotissement, et celles appelées aux présentes.

Le **VENDEUR** rappelle, notamment ici les servitudes suivantes, prévues aux termes du cahier des charges du Lotissement :

« ARTICLE 10. SERVITUDES

Article 10.1. Servitudes générales

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les terrains vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre l'aménageur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits par la loi.

A ce propos, les propriétaires des terrains à bâtir seront tenus de souffrir sans indemnité l'apposition sur les clôtures ou sur les constructions, de tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que toutes installations d'intérêt général.

Chaque Acquéreur devra obligatoirement respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de composition (PA4) et au plan de vente du lot. Les accès privatifs sont obligatoires et imposés pour tous les lots.

Les acquéreurs ont l'obligation de raccorder leur construction aux réseaux et canalisations mis en place par l'aménageur conformément au programme des travaux (PA8).

Chaque terrain à bâtir devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds à condition que les canalisations passent en dehors du domaine constructible.

La remise en état sera faite aux frais du demandeur.

En ce qui concerne les branchements particuliers (électricité, eau potable, eaux usées, télécommunications et éventuellement gaz et eau brute) les compteurs correspondants devront demeurer accessibles en permanence aux concessionnaires. Aucun obstacle ne devra être placé devant ces derniers.

Les concessionnaires se réservent le droit, si cet accès n'est plus garanti, de déplacer aux frais du propriétaire, les compteurs en limite de propriété.

Certains lots supporteront, conformément au plan Eclairage Public et sans indemnité, la mise en place de candélabres positionnés à 1 mètre environ à l'intérieur de la parcelle.

La clôture du lot concerné, au droit du lampadaire, permettra la création d'une logette pour protéger ce dernier.

Les abris compteurs de certains lots pourront être placés sur les fondations du mur de clôture du lot voisin, par suite d'impératifs de chantier et pour permettre l'accès normal aux dits lots. Le propriétaire du lot voisin sera tenu dans ce cas de supporter ceux-ci en leur emplacement actuel et ne pourra en aucun cas en demander le déplacement.

Dans le cas où les lots vendus permettent la construction d'un bâtiment en limite de propriété, l'acquéreur concerné devra prévoir un système de recollement des eaux de pluie, provenant de ses toitures, afin de ne pas les rejeter sur les terrains voisins. Il devra impérativement veiller à ce que l'implantation de ses constructions soit bien exécutée en limite de propriété, sans que les fondations, et les affouillements de sol, n'empiètent sur la propriété voisine et la voirie ou les espaces communs.

Certains lots pourront faire l'objet de plantations d'arbres de hautes tiges, dans l'emprise du lot, le long de la voie.

Dans ce cas, ces arbres devront être entretenus par les acquéreurs concernés et maintenus sur l'emprise de ces lots.

Il est rappelé que l'Assemblée Générale des propriétaires ne pourra apporter aucune modification aux différentes servitudes perpétuelles et réciproques constituées par le présent cahier des charges, étant précisé que seules les règles d'intérêt général pourront être révisées.

Article 10.2. Servitudes spécifiques

Les lots 5 à 14 seront grevés d'une servitude passage d'un fossé de colature d'eaux pluviales d'une largeur de 2,00 à 3,00 mètres.

Les clôtures seront réalisées sur la crête dudit fossé, l'entretien et la réalisation d'un accès sur chaque parcelle seront à la charge des acquéreurs.

Article 10.3. Conditions particulières

Les lots 9 à 14 seront grevés d'une servitude de passage de la ligne HTA en fond de parcelles.

Les lots 4, 7, 8, 10 à 16, 18, 19 et 21 ne pourront pas faire d'ouverture à l'étage sauf salle de bain en vitrage opaque.

Le niveau des planchers habitables des constructions devra se situer au minimum à 0.60m au-dessus du terrain naturel.

Une place de stationnement non close accessible depuis la voie publique d'une surface de 25m² permettant le stationnement de 2 véhicules sera obligatoire sur chaque parcelle. »

Le **VENDEUR** rappelle notamment ici les servitudes particulières suivantes, prévues aux termes du règlement du Lotissement :

« 6. Servitudes particulières

- *Pour l'ensemble des lots (hors macrolot à caractère social et lot 26), la surface du premier plancher habitable des constructions sera calée au minimum à la cote TN+0,60 m.*
- *Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 5 à 14, ainsi que le lot 26 seront grevés d'une servitude de passage d'un fossé de colature d'eau pluviales d'une largeur minimale de 3,00 mètres. L'ensemble des acquéreurs devront se clôturer en arrière du fossé et sur la crête haute. Les acquéreurs devront également garantir l'entretien dudit fossé. Ainsi, un accès piéton (portillon) devra être réalisé afin de pouvoir y accéder facilement. Aucune construction ne devra être édifiée sur cette bande de 3,00 mètres.*
- *Conformément au plan de composition (PA4 A) le lot 26 sera grevé d'une servitude de réseau d'eaux pluviales d'une largeur de 5,00 mètres pour diriger les eaux vers le bassin de rétention. »*

L'ACQUEREUR consent d'ores et déjà à la constitution gratuite de toutes servitudes (réseaux, abris compteur...) et notamment celles rendues nécessaires par les contraintes techniques inhérentes à la réalisation de la viabilité et de la desserte du LOT.

3. PAIEMENT DU PRIX, EXECUTION DES CONDITIONS DE LA VENTE

L'ACQUEREUR sera tenu de payer le prix aux époques et de la manière convenues, d'exécuter les conditions de la vente et de se conformer aux dispositions contenues dans les documents à caractère réglementaire ou contractuel régissant le lotissement, règlement du lotissement, règles d'urbanisme, prescriptions du permis de lotir, prescriptions du permis de construire : Il s'engage à respecter les différentes règles énoncées dans le titre et à supporter, en cas de non-respect, toute sanction y afférant.

4. IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels le BIEN peut et pourra être assujéti, quand bien même les avertissements et factures seraient établis au nom du **VENDEUR**. Il supportera à compter du même jour la quote-part de dépenses de gestion et d'entretien des équipements communs afférents à son lot quand bien même ces équipements communs n'auraient pas encore fait l'objet d'un transfert effectif au profit de l'association syndicale.



5. FRAIS – PROVISIONS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code Civil, sauf si la présente vente est stipulée « contrat en mains ». De plus, il s'engage à acquitter s'il y a lieu :

- Les frais liés son financement,
- Les travaux personnels d'aménagement de son terrain,
- Le montant de correspondant aux variations de tous impôts ou taxes, participation ou autres redevances à créer et non connus à ce jour.

L'ACQUEREUR versera également le jour de la réitération des présentes par la comptabilité du notaire soussigné :

- La quote-part de frais de l'acte de dépôt de pièces du lotissement au rang des présentes minutes et de frais de l'acte rétrocession des voiries et espaces communs : 100,00€,

- La quote-part des frais de constitution de l'Association Syndicale : 100,00 €,

- Le forfait impôt foncier à concurrence de : 100,00 €

- Les frais de plan de vente et de bornage du géomètre : 480,00 € TTC.

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.

IMPOT FONCIER

L'ACQUEREUR remboursera au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

Ledit remboursement est fixé à la somme forfaitaire et définitive de 100,00 EUROS que **L'ACQUEREUR** réglera au **VENDEUR**, par la comptabilité du Notaire soussigné, le jour de la réitération de l'acte définitif.

II- CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DU LOTISSEMENT

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait de l'acte qui réitérera les présentes, subrogé de plein droit tant activement que passivement, dans les droits et obligations du **VENDEUR** (à l'exception des obligations résultant de sa qualité de lotisseur professionnel), 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'obligera 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.



CONDITIONS ET CHARGES 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** est prévenu que chaque propriétaire de lot devra obligatoirement respecter les conditions de desserte définies au plan de composition PA4 du lotissement et/ou du plan de vente pour respecter les zones constructibles définies sur ce document.
- **L'ACQUEREUR** est prévenu qu'en cas de construction en limite de propriété, il devra impérativement veiller à ce que l'implantation de ses constructions soit bien exécutée en limite de propriété, sans que les fondations, et les affouillements de sol, n'empiètent sur la propriété voisine et la voirie ou les espaces communs.
- **L'ACQUEREUR** est prévenu qu'aucun élément de la future construction ne devra empiéter sur le fonds voisin : le nu extérieur du mur de la construction, y compris son enduit de finition, devront se situer strictement sur la limite, sans aucun débord
- De même, aucune partie aérienne ou souterraine de la construction (du type : débord de toiture, gouttières, antenne, fondations, réseaux d'évacuations...) ne devront se situer sur le fond voisin ou en surplomb de ce dernier.
- Que chaque acquéreur s'interdit de modifier la structure des équipements ou prestations réalisées par le vendeur à l'intérieur du lot notamment les parkings privatifs non clos traités en enrobé et les murs de clôture sur voie.
- Que les fossés ne pourront être ni réduits, ni remblayés afin de laisser le libre écoulement des eaux. Les clôtures ne pourront pas être positionnées dans l'emprise du fossé.
- Qu'il est formellement interdit à tout propriétaire d'un lot du lotissement d'occuper, même temporairement, les parties communes ou un lot voisin, pour entreposer des matériaux de construction et pour y faire des travaux. Chacun des propriétaires sera responsable de tout dégât aux parties communes du lotissement, provoqué tant par lui-même que par ses entreprises de construction, ou ses ouvriers. Le propriétaire responsable sera tenu de les faire réparer à ses frais.
- Que les propriétaires des terrains à bâtir seront tenus de souffrir sans indemnité de l'apposition sur les clôtures ou sur les constructions, de tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que toutes installations d'intérêt général.
- Que les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par l'acquéreur y compris les frais de raccordement au réseau public d'assainissement ainsi que la ou les taxes y afférentes.



- Que chaque terrain à bâtir devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds à condition que les canalisations passent en dehors du domaine constructible.
- En ce qui concerne les branchements particuliers (électricité, eau potable, eaux usées, télécommunications et éventuellement gaz et eau brute) que les compteurs correspondants devront demeurer accessibles en permanence aux concessionnaires. Aucun obstacle en dehors du domaine constructible. Pour cela, l'acquéreur ne pourra en aucun cas clôturer l'accès au mur technique depuis le domaine public. Par voie de conséquence, les concessionnaires pourront faire pénétrer sur la propriété leurs agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par eux, en vue de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation de leurs ouvrages. L'acquéreur sera préalablement averti de ces interventions, sauf en cas d'urgence. Il est ici précisé que les concessionnaires se réservent le droit, si cet accès n'est plus garanti, de déplacer aux frais du propriétaire, les compteurs en limite de propriété.
- Que les abris compteurs de certains lots et leurs raccordements pourront être placés sur les fondations du mur de clôture voisin et/ou placés en servitude dans les lots voisins, par suite notamment d'impératifs de chantier et pour permettre l'accès normal auxdits lots. Le propriétaire du lot voisin sera tenu dans ce cas de supporter ceux-ci en leur emplacement actuel et ne pourra en aucun cas en demander le déplacement.
- Que certains lots supporteront, conformément au plan Eclairage Public et sans indemnité, la mise en place de candélabres qui seront positionnés à 1 mètre environ à l'intérieur de la parcelle. La clôture du lot concerné, au droit du lampadaire, permettra la création d'une logette pour préserver celui-ci.
- Que les diverses canalisations et matériaux employés, le profil des rues, le nombre des lampadaires, le positionnement des regards d'égout, les lampadaires, boîtes techniques, poubelles, etc...peuvent faire l'objet de modifications.
- Afin de procéder à l'entretien des équipements communs, que l'aménageur procédera à la signature d'un contrat d'entretien pour une durée de 2 ans, qui sera repris intégralement par l'association syndicale (ASL) concomitamment à la rétrocession des parties communes et équipements, ce que les ACQUEREURS de chaque lot composant le lotissement déclarent avoir parfaite connaissance et acceptent d'ores et déjà en leurs qualités de colotis.

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

- 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.

Handwritten signature and initials, likely representing the Acquirer (ACQUEREUR).

**DEGRADATIONS DES VOIRIES, RESEAUX DIVERS, OUVRAGES,
EQUIPEMENTS, AMENAGEMENTS ET ESPACES COMMUNS - CAUTIONS**

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

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

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

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

De convention expresse entre les parties, il ne sera versé par l'acquéreur aucune caution en garantie du respect des règles de maintien d'esthétique et de bon voisinage, ni en garantie des éventuelles dégradations des voiries, réseaux divers, ouvrages, équipements, aménagements et espaces communs.

L'**ACQUEREUR** s'oblige toutefois à faire réaliser par un de Commissaire de Justice, à ses frais exclusifs, un constat de l'état du terrain objet des présentes et de ses abords, avant et dès après la réalisation de travaux de construction, lesquels constats devront être remis au **VENDEUR** dans les meilleurs délais après leur réalisation.

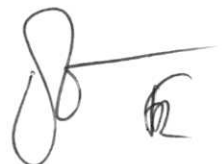
MANDAT CONFERE AU LOTISSEUR

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 préfectoraux 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 au profit de parcelles incluses ou non dans le périmètre du lotissement.

L'**ACQUEREUR** investira 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.

- consentir tous droits de passage et constituer les parcelles lui appartenant et celles devant constituer les futures parties communes comme fonds servant, au profit de toutes parcelles incluses ou non dans le lotissement.

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 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.

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.

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

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

Par l'effet de l'acte authentique qui réitérera les présentes, **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 donnera dans l'acte authentique qui réitérera les présentes, mandat irrévocable, tant en son nom personnel qu'en celui de ses ayants droit, à quelque titre que ce soit, au futur président de l'association syndicale libre, à l'effet :

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

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

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



EXTENSION DU LOTISSEMENT

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 ».

BORNAGE

Le terrain objet des présentes constituant un lot de lotissement et étant destiné par l'ACQUEREUR à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou mixte, entre dans le champ d'application de l'article L 115-4 du code de l'urbanisme.

Afin de satisfaire aux dispositions dudit article, il est précisé que le terrain objet des présentes, a fait l'objet d'un bornage effectué par le Cabinet BRAHEM GUENERET, Géomètres-Experts associés à CARCASSONNE (11000), 17 rue Mazagran, ainsi qu'il résulte d'un descriptif établi suivant les dispositions de l'article 14 de la loi S.R.U. et de l'article L115-4 du code de l'urbanisme, en date du 23 juin 2022, demeuré annexé aux présentes,

Un exemplaire du plan de vente et de bornage est demeuré annexé aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare avoir vérifié le plan et le bornage de son lot et ne pas avoir de réclamation à faire à ce sujet.

Il déclare en outre avoir vu et visité le terrain objet des présentes, avoir constaté que le bornage avait été effectué et reconnaît avoir été informé que la remise en place des bornes restera à sa charge.

REGLES D'URBANISME - PEREMPTION

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

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

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare :

SUR LA SITUATION ADMINISTRATIVE

- que le **BIEN** n'est frappé par aucune mesure d'expropriation ou de réquisition.

SUR L'ABSENCE DE RESTRICTION A SON DROIT DE DISPOSER

- qu'il n'existe sur le **BIEN** aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,

- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR**, un droit quelconque sur le **BIEN** résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement à cette vente.

SUR L'OCCUPATION DU BIEN

- que le **BIEN** est libre de toute location ou occupation de personne ou d'objet, réquisition ou préavis de réquisition.

SUR LES SERVITUDES

- qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles indiquées au présent acte.

PRECISIONS DIVERSES SUR LA CONSTRUCTION

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

- Qu'indépendamment de l'obtention du permis de construire, l'intéressé devra obtenir toutes les autorisations de raccordement aux réseaux et acquitter les taxes correspondantes.
- Des dispositions actuellement en vigueur imposant le concours d'un architecte en matière de construction.
- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être

Handwritten signature and initials, likely of the notary or the buyer, located at the bottom of the page.

effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

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

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

Certificat de non opposition à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L. 462-1, L.462-2, et R.462-1 et R.462-10 du Code de l'Urbanisme.

C'est à l'auteur des travaux d'adresser en mairie une déclaration attestant l'achèvement du chantier et la conformité des travaux au permis obtenu ou à la déclaration préalable souscrite. Le récolement contradictoire des travaux est alors en général facultatif.

Cette déclaration vaut à la fois déclaration d'achèvement des travaux et déclaration de conformité de ces mêmes travaux au permis de construire,



Si l'administration, dans le cas où cela est possible, décide de ne pas procéder au récolement, il y a décision tacite de non contestation de la conformité des travaux.

Si le récolement a lieu dans les délais, il peut amener à constater la conformité des travaux.

Le Notaire rédacteur des présentes attire l'attention de l'**ACQUEREUR** sur la nécessité de demander à l'administration une **attestation** certifiant que cette dernière ne conteste pas la conformité des travaux avec le permis.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES

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

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

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 4532-97 du Code du travail, le rédacteur des présentes a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-16 dudit Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier



devra être transmis, lors de la prochaine mutation du terrain et de ses constructions, au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

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

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau, de télécom et d'électricité, et d'évacuation des eaux pluviales et usées, de la construction à édifier par l'**ACQUEREUR**, seront intégralement supportés par ce dernier, et également le ou les taxes afférentes.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR

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.

CONSERVATION DES FACTURES DES TRAVAUX

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



CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE – INFORMATION

Le notaire rédacteur des présentes, rappelle à l'**ACQUEREUR** l'obligation faite à son constructeur de lui remettre lors de la signature du contrat de construction d'une maison individuelle la notice d'information établie conformément au modèle-type tel que défini par l'arrêté du 28 novembre 1991.

Cette notice est destinée à informer l'**ACQUEREUR** de ses droits et obligations en application de la loi numéro 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle.

EXEMPTION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIERE

Il est rappelé que sauf délibération contraire prise par la Commune dans les conditions prévues à l'article 1639A du Code Général des impôts en ce qui concerne la part de taxe foncière qui lui revient, l'article 1383-1 du Code Général des Impôts exonère de la taxe foncière sur les propriétés **bâties** durant les deux années qui suivent celles de leur achèvement notamment les constructions nouvelles.

Toutefois, l'article 1406-1 du même code subordonne le bénéfice de l'exonération temporaire susvisée à l'obligation pour le propriétaire de souscrire une déclaration spéciale auprès de l'administration fiscale dans les quatre-vingt-dix jours du changement qui affecte les propriétés, en l'occurrence l'achèvement des travaux.

Il appartiendra à l'**ACQUÉREUR** aux présentes, en tant que propriétaire de faire son affaire personnelle dans le délai précisé ci-dessus de la déclaration d'achèvement des travaux auprès du Service des Impôts compétent et auprès duquel il pourra obtenir les renseignements et imprimés nécessaires.

DROIT DE PREEMPTION

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption pouvant s'exercer à leur occasion que ce soit tant en vertu de l'article 815-14 du Code civil, de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme en ce qui concerne le droit de préemption urbain qu'en vertu de tout autre Code instituant un droit de préemption ou encore de tout autre droit de préemption rapporté ci-après au chapitre "CONDITIONS SUSPENSIVES".

L'exercice du droit de préemption, s'il arrive, obligera le **VENDEUR** à l'égard du préempteur et rendra les présentes caduques, ce que les parties reconnaissent, et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure, expresse ou tacite, à la décision de préemption de la part du bénéficiaire de celle-ci.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le **VENDEUR** rappelle ici les dispositions du Règlement du Lotissement concernant la gestion des eaux pluviales, ci-après retranscrites :

« Concernant les eaux pluviales, l'aménageur a fait le choix d'imposer une surface imperméabilisable par lot. Les surfaces sont indiquées sur le tableau des surfaces de ce règlement.

Lorsqu'il pleut, les eaux de pluies devront s'infiltrer sur les parties perméables du terrain. Les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées des lots pourront être dirigées gravitairement vers le domaine public pour ensuite être dirigées vers le bassin de rétention prévu au sein de l'emprise opérationnelle.

La gestion des eaux pluviales de chaque lot devra être explicitement indiquée sur les plans du Permis de construire. »

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

CONDITIONS SUSPENSIVES ET RESERVES

Les présentes sont soumises à des conditions suspensives stipulées, pour certaines dans l'intérêt des deux parties, et pour d'autres dans l'intérêt de l'**ACQUEREUR** seul.

En conséquence la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf si l'**ACQUEREUR** renonçait à se prévaloir de celles stipulées dans son seul intérêt.

Cette renonciation devra intervenir par courrier recommandé adressé au notaire dans le délai prévu pour la réalisation de la condition dont il s'agit.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Ainsi que des dispositions de l'article 1304-4 de ce Code :

"Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie."

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

- Que les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne révèlent pas de servitudes, de charges, ni de vices non révélés aux présentes et pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination.
Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'**ACQUEREUR** qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.
- Que l'état hypothécaire ne révèle pas de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de mainlevée ou dispense de purge des hypothèques.

CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIERES

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE DE PRET

L'**ACQUEREUR** étant une personne visée par l'article L 313-2, 2° du Code de la consommation, le présent acte n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 313-41 du Code de la consommation, en outre son représentant déclare ne pas recourir à l'obtention d'un prêt.

OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE PURGE DE RECOURS DES TIERS ET RETRAIT ADMINISTRATIF

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'**ACQUEREUR** d'un permis de construire, délivré par l'autorité administrative compétente, purgé de tous recours et retrait administratif, autorisant, sur chacun des lots objet des présentes, la construction de 12 logements individuels d'une superficie de plancher totale de 854 m² maximum.

Pour la bonne compréhension de la clause, le **VENDEUR** sera dénommé ci-après le **RESERVANT** et l'**ACQUEREUR** le **RESERVATAIRE**.

A cet effet, le **RESERVANT** habilite expressément le **Réservataire** à effectuer une telle demande et l'autorise à déposer à ses frais la demande de permis de construire.

Il est précisé que le **Réservataire** a déposé un dossier complet d'un permis de construire, conforme à la réglementation du lotissement (PLU- Règlement du lotissement – cahier des charges...) et en a justifié au **RESERVANT** par la production de la copie du récépissé de dépôt demeuré annexé.

Etant par ailleurs précisé, que ce permis de construire purgé de tous recours et du retrait administratif devra être obtenu **au plus tard le 31 août 2024**. A défaut, le **Réservant** pourra si bon lui semble se prévaloir de la caducité des présentes.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le RESERVATAIRE :

- 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, tous prélèvements, tous relevés topographiques, toutes analyses, afin de vérifier que les aménagements ne nécessiteront pas, au regard du projet de le **RESERVATAIRE** tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le **Réservataire** devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

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 **Réservataire** ne reçoit aucune réponse de l'administration à l'issue du délai d'instruction, la condition suspensive sera considérée comme étant réalisée en application des dispositions de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme lequel dispose que le permis est tacitement accordé si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'issue du délai d'instruction .
- II- Si le permis de construire est accordé expressément ou tacitement, le **Réservataire** s'engage à faire procéder à l'affichage sur le chantier de l'autorisation d'urbanisme obtenue dans les huit jours de sa réception, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **Réservataire** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les huit jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les huit jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers. A cet effet, le **Réservataire** s'engage à rapporter, à ses frais exclusifs, la preuve de cet affichage régulier sur le terrain pendant une durée ininterrompue de 2 mois.

a - Si le permis de construire fait l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance et/ou d'un déferé préfectoral, la condition suspensive sera réputée non réalisée sauf si le **Réservataire** décide de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

 FR

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

En tout état de cause, l'**ACQUEREUR** pourra renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive.

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de SIX MILLE CINQ CENTS EUROS (6 500,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

REALISATION DU FINANCEMENT

L'**ACQUEREUR** déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée entièrement de ses fonds personnels ou assimilés.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** s'engage à justifier d'une origine régulière et trentenaire du **BIEN** pour l'établissement de cette origine dans l'acte authentique de réitération de vente ci-après prévu.

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 :

86
FR

"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.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

L'immeuble objet des présentes se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone sujette au risque « termites ».

Outre les précisions de nature réglementaire qui seront apportées dans le cadre de la vente, il est rappelé ici que, s'il n'est pas obligatoire de faire procéder à un état parasitaire sur les immeubles non bâtis, il est recommandé à l'**ACQUEREUR** de respecter et/ou faire respecter, pour toute réalisation d'ouvrage(s), les règles de construction assurant la résistance aux termites en particulier, et agents biologiques de dégradation en général.

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

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions demeuré annexé aux présentes.

R FR

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 30 avril 2024 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexés :

- 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 demeurée annexée aux présentes.

Etude géotechnique

Avant toute étude de permis de construire, il est recommandé à **L'ACQUEREUR** de faire établir par un géotechnicien une étude géotechnique ou géologique visant à déterminer les caractéristiques mécaniques du terrain objet des présentes destiné à supporter une construction et apprécier les risques naturels recensés dans le secteur dans lequel un projet s'inscrit et leurs impacts sur la future construction.

L'ACQUEREUR déclare et reconnaît avoir été autorisé par le **VENDEUR**, préalablement aux présentes, à effectuer tout sondage ou étude de sol nécessaire à l'élaboration de son projet, sous réserve de la remise en état du terrain. Par conséquent, **L'ACQUEREUR** ne pourra en aucun cas rechercher ultérieurement la responsabilité du **VENDEUR** pour tous problèmes de fondation, ou d'adaptation au sol de son projet de construction sur le lot présentement vendu, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

L'ACQUEREUR est informé qu'à compter du 1^{er} janvier 2020 et en application des articles L. 112-21 et L. 112-24 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), créés par l'article 88 de la loi du 23 novembre 2018, dite loi Élan :

- en cas de vente d'un terrain non bâti constructible situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (terrain argileux notamment), une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur, à l'exception des secteurs où les dispositions d'urbanisme ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles. Cette étude de sol est annexée à la promesse de vente du terrain, à défaut, à l'acte de vente. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci (CCH art. L 112-20 et 112-21 nouveaux).

- avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de 2 logements, le maître de l'ouvrage doit transmettre cette étude au constructeur ; le contrat doit préciser que le constructeur en a reçu un exemplaire et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain (CCH art. L 112-22 nouveau).

- tout particulièrement que le contrat de construction de maison (CCMI) avec fourniture du plan doit préciser, le cas échéant, les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires par l'étude géotechnique qui doit être annexée au contrat (CCH art. L 231-2 modifié).

- le constructeur de l'ouvrage est tenu soit de suivre les recommandations de l'étude fournie, soit de respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire. Si l'étude indique une absence de risque, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation (CCH art. L 112-23 nouveau).

- les frais liés à l'étude géotechnique sont à la charge du vendeur du terrain, à défaut, du maître de l'ouvrage (CCH art. L 112-22, al. 1 et 2 nouveaux).

Le terrain se trouvant dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, et dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles, une étude géotechnique est prescrite par les dispositions de l'article L 112-21 du Code de la construction et de l'habitation.

Le **VENDEUR** a fourni, préalablement aux présentes, à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît expressément, une étude géotechnique de type G1 PGC concernant notamment le terrain objet des présentes, établie le 6 juillet 2021 par le cabinet SUD GEOTECHNIQUE ayant son siège à MONTPELLIER (34080), 11 rue Claude François / Parc 2000.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance de cette étude géotechnique, dont un exemplaire est demeuré annexé aux présentes.

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

Cette étude devra être annexée aux mutations successives du terrain.

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

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

=> Que des sondages ont dû être réalisés sur le terrain. L'emplacement desdits carottages est spécifié sur l'étude dont il s'agit et pourront 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 nécessaire à l'élaboration de son projet sous réserve de la remise en état du terrain.

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

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).

Les copies de ces consultations sont demeurées annexées aux présentes.

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 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 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).

Proximité d'activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales

Le **VENDEUR** précise que l'immeuble est situé à proximité d'exploitations agricoles et viticoles.

Par suite, le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** des dispositions de l'article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque notamment l'acte authentique constatant l'aliénation a été établi postérieurement à l'existence des activités occasionnant lesdites nuisances, dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

L'**ACQUEREUR** déclare prendre acte de la proximité de l'exploitation susvisée et des dispositions sus-relatées.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le : **30 NOVEMBRE 2024** par le ministère de Maître Frédéric DUPUY notaire à CARCASSONNE avec la participation de Maître Stéphane GROSJEAN, notaire à CARCASSONNE, moyennant le paiement du prix et des frais par virement.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est particulièrement attirée sur les points suivants :

1 – 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 ;

2 - 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.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les parties.

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes

d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire en cours de validité, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER – CONSTITUTION DE CHARGE

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer aucun droit réel ni charges quelconques sur les biens à vendre et de ne consentir aucun bail même précaire, prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement susceptible d'en changer la nature ou de la déprécier, si ce n'est avec le consentement exprès et par écrit de l'**ACQUEREUR**.

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du **VENDEUR**.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le **BIEN**.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'**ACQUEREUR**. Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit de qui que ce soit.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le représentant de la société venderesse déclare, ès-qualités que la société venderesse n'est pas soumise, à l'occasion de la présente vente, à l'application de la réglementation sur les plus-values immobilières des particuliers, étant assujettie au régime de l'impôt sur les sociétés.

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 MILLENAIRE 156 Rue Alfred Nobel où elle est identifiée sous le numéro FR24 351 338 660 00027.

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

TAXES SUR LA CESSON DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

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.

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.

FRAIS

L'**ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.



Le **VENDEUR** supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires liés au travail du rédacteur pour établir le présent acte, honoraires estimés conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce, à la somme toutes taxes comprises de CENT EUROS (100,00 EUR), seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le **BIEN** empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie ou en cas de non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

INFORMATION

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, l'**ACQUEREUR** aurait la faculté :

-soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
-soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le **VENDEUR** indique que le **BIEN** est assuré auprès et qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le **BIEN**.

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.

SOLIDARITE DES AYANTS DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils incapables, 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.

ABSENCE DE SOLIDARITE DES AYANTS DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit ne seront pas tenus à la réalisation de celles-ci.

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.

REDACTION DE L'ACTE DE VENTE

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Frédéric DUPUY, Notaire à CARCASSONNE, avec la participation de Maître Stéphane GROSJEAN, Notaire à CARCASSONNE, assistant l'**ACQUEREUR**.

REQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout collaborateur de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'office notarial du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

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.

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."

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés 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.

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, Thibaut BESANCENOT, 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 : frederic.dupuy@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.

DISJONCTION DES PIÈCES JOINTES

Les parties conviennent que les pièces jointes au présent acte sous seing privé pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente et autorisent le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique, dès sa signature, à ne conserver qu'une simple copie des présentes sans ses annexes.

CLOTURE

FAIT à *CARCASSONNE*

Le *04/06/2024*

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée à l'**ACQUEREUR**.

Les présentes comprenant :

- *49* pages
- *0* renvoi approuvé
- *0* barre tirée dans des blancs
- *0* ligne entière rayée
- *0* chiffre rayé nul
- *0* mot nul

B *fa*