

17124001

PR/DR/

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,

LE VINGT DEUX NOVEMBRE

A MONTAGNAC (Hérault), 6, rue Jean Jaurès, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Pierre REVERON, Notaire, soussigné, associé de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifié dénommée « MOMENTUM », titulaire d'un Office Notarial, dont le siège est à MONTAGNAC (Hérault), 24 Bis Avenue de Verdun,

Reçoit l'acte authentique de VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée **JLRM**, Société civile immobilière au capital de 3000 €, dont le siège est à LA GRANDE-MOTTE (34280), 16 Impasse des Sophorats, identifiée au SIREN sous le numéro 450174131 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

ACQUEREUR

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

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée SAS HECTARE acquiert la pleine propriété du BIEN.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée JLRM est représentée à l'acte par Monsieur Richard SEVIN, gérant de la société, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés aux termes d'une assemblée générale des associés en date du 5 novembre 2021 demeurée ci-annexée.

- La Société dénommée SAS HECTARE est représentée à l'acte par Monsieur Sébastien JATTEAU, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés par Monsieur Guilhem PORTALES, es qualité de Président Directeur Général de ladite société dont une copie est ci-annexée.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles 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.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

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

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les VENDEURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les ACQUEREURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à

leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Le mot "BIEN" désigne le terrain vendu.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

A **MEZE (HÉRAULT) (34140), Chemin des Costes.**

Plusieurs parcelles de terrain, à usage, savoir :

- de terrain à bâtir pour les parcelles numérotées 177,178 et 179
- de terrain inconstructible pour les parcelles numérotées 165,166,167,168,169,170 et 180

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CA	165	CHE DES COSTES	00 ha 06 a 24 ca
CA	166	CHE DES COSTES	00 ha 03 a 57 ca
CA	167	CHE DES COSTES	00 ha 03 a 41 ca
CA	168	CHE DES COSTES	00 ha 03 a 46 ca
CA	169	CHE DES COSTES	00 ha 03 a 71 ca
CA	170	CHE DES COSTES	00 ha 02 a 89 ca
CA	177	CHE DES COSTES	00 ha 02 a 51 ca
CA	178	CHE DES COSTES	00 ha 02 a 31 ca
CA	179	CHE DES COSTES	00 ha 11 a 38 ca
CA	180	9229 RTE DE PEZENAS	00 ha 00 a 61 ca

Total surface : 00 ha 40 a 09 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un extrait de plan géoportail est annexé.

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section CA numéro 126 pour une contenance de 3017 m² a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de

moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes vendues aux présentes :

- La parcelle cadastrée section CA numéro 177
- La parcelle cadastrée section CA numéro 178
- La parcelle cadastrée section CA numéro 179
- Le VENDEUR conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section CA numéro 173 d'une superficie de 331 m²
 - La parcelle désormais cadastrée section CA numéro 174 d'une superficie de 323 m²
 - La parcelle désormais cadastrée section CA numéro 175 d'une superficie de 372 m²
 - La parcelle désormais cadastrée section CA numéro 176 d'une superficie de 382 m²

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le cabinet CEAU (Monsieur MARMU) géomètre expert à MEZE (Hérault), le 29 avril 2020 sous le numéro 2923 A.

Une copie de ce document est annexée.

La parcelle originellement cadastrée section CA numéro 128 a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes vendues aux présentes :

- La parcelle vendue cadastrée section CA numéro 165
- La parcelle vendue cadastrée section CA numéro 166
- La parcelle vendue cadastrée section CA numéro 167
- La parcelle vendue cadastrée section CA numéro 168
- La parcelle vendue cadastrée section CA numéro 169
- La parcelle vendue cadastrée section CA numéro 170
- Le VENDEUR conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section CA numéro 171 d'une superficie de 329 m²
 - La parcelle désormais cadastrée section CA numéro 172 d'une superficie de 19.839 m²

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le cabinet CEAU (Monsieur MARMU) géomètre expert à MEZE (Hérault), le 27 avril 2020 sous le numéro 2922 E.

Une copie de ce document est annexée.

La parcelle originellement cadastrée section CA numéro 21 pour une contenance de 12.949 m² a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle vendue cadastrée section CA numéro 180

- Le VENDEUR conserve la propriété de la parcelle désormais cadastrée section CA numéro 181 d'une superficie de 12.888 m²

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le cabinet CEAU (Monsieur MARMU) géomètre expert à MEZE (Hérault), le 27 avril 2020 sous le numéro 2924 W.

Une copie de ce document est annexée.

Ces documents d'arpentage sont annexés aux extraits cadastraux modèle 1, délivrés par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur les extraits de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

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

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître ROUSSEL notaire à POUSSAN le 7 novembre 2003 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 8 décembre 2003, volume 2003P, numéro 15714.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUR)**.

Lequel prix est ventilé de la manière suivante, savoir :

- A concurrence de la somme de QUATRE VINGT MILLE EUROS (80.000,00€) correspondant au prix des parcelles constructibles numérotées 177, 178 et 179.
- Et a concurrence de la somme de VINGT MILLE EUROS (20.000 ,00€) correspondant au prix du surplus des parcelles vendues inconstructibles.

Lequel prix sera payable partie comptant et partie au moyen d'une obligation de faire dont les modalités sont ci-dessous détaillées :

PAIEMENT DU PRIX

PARTIE COMPTANT

La somme de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 EUR) formant partie du prix de la vente a été payée comptant par l'ACQUEREUR au VENDEUR qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

Observation étant ici faite que cette somme a été payée par la comptabilité du notaire soussigné.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

PARTIE PAR OBLIGATION DE FAIRE

Les parties conviennent de convertir le solde du prix, soit la somme de QUATRE VINGT MILLE EUROS (80.000 €), en l'obligation pour l'acquéreur de procéder à la viabilisation de quatre parcelles restant la propriété du VENDEUR lesquelles sont comprises dans le périmètre du périmètre du permis d'aménager, savoir :

- cadastrée section CA numéro 173 d'une superficie de 331 m² formant le lot numéro 1 du lotissement,
- cadastrée section CA numéro 174 d'une superficie de 323 m² formant le lot numéro 2 du lotissement.
- cadastrée section CA numéro 175 d'une superficie de 372 m² formant le lot numéro 3 du lotissement.
- cadastrée section CA numéro 176 d'une superficie de 382 m² formant le lot numéro 4 du lotissement.

Le VENDEUR aura donc la qualité de colotis pour les lots conservés par lui et devra, par conséquent, respecter les différents documents applicables au lotissement (cahier des charges, règlement du lotissement, statuts ASL, etc....) dont il déclare avoir parfaite connaissance pour en avoir reçu une copie dès avant ce jour et s'être entouré de tout professionnel à l'effet d'obtenir tout éclaircissement complémentaire sur la portée, l'étendue et les effets des charges et prescriptions en découlant.

A cet effet, le VENDEUR en sa qualité de colotis et membre de plein droit de l'ASL du lotissement sera tenu de procéder, conformément aux dispositions applicables au lotissement et notamment au cahier des charges du lotissement au versement des diverses contributions, pour chaque lot conservé par lui.

Toutefois et par dérogation aux stipulations contractuelles, l'Acquéreur en sa qualité d'aménageur du lotissement consent à ce que le VENDEUR procède au versement de l'ensemble des frais inhérents à la qualité de colotis, ci-après stipulés, au plus tard le jour du dépôt de chaque permis de construire, entre les mains du notaire soussigné désigné comme séquestre.

Il est rappelé que les frais à charge des colotis sont les suivants :

- Les frais de constitution d'ASL : 100€/lot
- Le montant correspondant au plan de vente : 600TTC/lot
- La caution dégradation (article 4.6 cahier des charges) : 800€/lot
- La caution en garantie des obligations des acquéreurs : 700€/lot
- Les frais d'architecte coordonnateur (versement entre les mains de l'architecte) :

De convention entre les parties, les frais correspondant aux plans de vente (600 euros TTC) ainsi que les frais d'architecte coordonnateur seront à la charge de l'acquéreur.

Précision étant ici faite qu'en cas de cession des lots par le VENDEUR, les frais susvisés devront être versés immédiatement par les nouveaux acquéreurs entre les mains du notaire et ce conformément aux stipulations du cahier des charges.

Cette facturation forfaitaire comprend l'ensemble des coûts inhérents aux travaux du lotissement et de mise en viabilité en eau potable, égout, électricité, téléphone, afférent à chaque lot, les taxes communales exigibles dans le cadre d'autorisation de lotir, la part du coût foncier des voiries et de leur réalisation, la part du coût foncier des espaces verts et de leur aménagement, la part des frais de bureau d'étude et de géomètre, la part éventuelle du coût des fouilles archéologiques, celle relative au coût du savoir-faire de l'aménageur foncier sans aucuns autres frais à la charges du vendeur exception faite des éléments ci-dessous énoncés.

En outre, les parties conviennent que dans l'hypothèse où le VENDEUR souhaiterait procéder à la cession des quatre lots conservés par lui, l'Acquéreur mettra à sa disposition, gracieusement, son service commercial afin d'assurer la commercialisation desdits lots.

Par ailleurs, il est précisé que le vendeur devra supporter les diverses taxes liées au permis de construire de ses futures constructions (Taxe d'aménagement et PFAC.....).

Délai de réalisation des obligations de faire

La livraison de ces travaux de viabilisation devra intervenir au plus tard le délai de six (6) mois suivant la signature des présentes.

Les attestations délivrées par le Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage certifiant l'achèvement des travaux du lotissement attesteront de l'exécution de l'obligation de faire due par L'ACQUEREUR au VENDEUR.

Ce délai d'exécution est donné sous réserve des cas de force majeures et causes usuelles de suspensions de délais.

Causes de suspension du délai de livraison

Ce délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles de suspension de délais. Pour l'application de cette disposition, seraient considérés notamment comme cas de force majeure tout événement suivant :

- incendie ou explosion,
- foudre,
- cyclone, inondation, tremblement de terre ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique,

Pour l'application de cette disposition, seraient considérés notamment comme causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre de l'opération et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier ;

. Elles sont calculées en jours ouvrés sur la base des relevés Météo France et attestées par le Maître d'œuvre de l'opération,

- chute d'aéronef,
- rupture générale d'approvisionnement en énergie nécessaire pour la réalisation du chantier,
- faits de guerre étrangère,
- faits de guerre civile,
- actes de terrorisme ou de sabotage commis dans le cadre d'actions terroristes ou de sabotage, d'émeute, de mouvements populaires,
- les effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de la transmutation de noyau d'atomes ou de radioactivité, ainsi que des effets des radiations provoquées par l'accélération des particules.
- épidémies, pandémies
- les jours de retard consécutifs à une grève, qu'elle soit générale, particulière au secteur du bâtiment ou à ses industries annexes, ou à ses fournisseurs, ou encore spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier, y compris celles sous-traitantes,
- les jours de retard consécutifs à la liquidation des biens, à l'admission au règlement judiciaire, au redressement judiciaire ou à la déconfiture des ou d'une entreprise effectuant les travaux (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets),
- les jours de retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la société venderesse aux acquéreurs, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'ouvrage du chantier à l'entrepreneur défaillant),
- les jours de retard entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante (notamment en cas de résiliation de marché de travaux) et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci,

- les jours de retard consécutifs aux injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux, sous réserve qu'elles ne soient pas fondées sur la faute ou la négligence imputables à la société venderesse,
- les jours de retard imputables aux compagnies cessionnaires (EDF-GDF, Orange, Compagnie des Eaux, etc.),
- les jours de retard consécutifs à l'intervention de la Direction des Monuments Historiques ou autres Administrations en cas de découverte de vestiges archéologiques dans le terrain,
- Difficultés d'approvisionnement du chantier

GARANTIE DU PAIEMENT A TERME CONVERTI EN TOTALITE EN OBLIGATION DE FAIRE

A la sûreté et garantie du paiement payable à terme, le Bien présentement vendu demeure affecté par privilège du VENDEUR conformément aux dispositions de l'article 2374-1 du Code civil si et seulement si l'ACQUEREUR ne produit pas dans le délai de trente et un jours à compter du jour de la signature constatant la vente par acte authentique, un cautionnement bancaire garantissant le solde du prix payable à terme.

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

Etant ici précise qu'en pareille situation l'inscription du privilège sera prise d'un commun accord jusqu'au 31 janvier 2023 et sera renouvelable au besoin à la demande expresse du VENDEUR.

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

Etant également précisé, qu'en tout état de cause, le VENDEUR renonce expressément et irrévocablement au bénéfice de l'action résolutoire. Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable et reçu le jour de la signature à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR suivant acte reçu par Maître ROUSSEL, notaire à POUSSAN le 7 novembre 2003 pour une valeur avec d'autres biens de 564.061,36 euros.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 8 décembre 2003 volume 2003P, numéro 15714.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- qu'elle est fiscalement transparente,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de : Montpellier 34000 156 rue Alfred-Nobel
- qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration doit être déposée lors de la publication de la vente au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'impôt sur la plus-value, s'il existe, sera payé par la société venderesse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

Les associés, avec pour chacun d'eux, les droits sociaux suivants :

- M. Richard SEVIN, titulaire de une part sociale numérotée 1.
- M. Grégory SEVIN, titulaire de 99 parts sociales numérotées de 2 à 100.
- M. Marc DUFFAUT, titulaire de 100 parts sociales numérotées de 101 à 200.
- M. Jean-Louis FABRE, titulaire de 1 part sociale numérotée 201.
- Mme Laure FABRE, titulaire de 99 parts sociales numérotées de 202 à 300.

Tous les associés sont soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

Les parts représentatives du BIEN cédé sont détenues en pleine propriété par le VENDEUR.

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

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

OBLIGATION DECLARATIVE

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

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

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, peut instaurer une taxe de 10 % sur les deux tiers du prix de cession, taxe due par le VENDEUR comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Cette taxe n'est pas due, la commune n'ayant pas instauré cette taxe aux termes d'une délibération de plus de trois mois.

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

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

IMPOT SUR LA MUTATION

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

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

Il déclare à cet effet :

- être une personne assujettie au sens de l'article 256-A du Code général des impôts,
- qu'il s'engage à revendre le BIEN acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour,
- qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de MONTPELLIER EST Hôtel des impôts du Millénaire, 156, rue Alfred Nobel 34266 MONTPELLIER CEDEX 02, où son numéro d'identification est : 351338660.

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

L'ACQUEREUR 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 (*tant sur les caractéristiques physiques que juridiques*) peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Les travaux de l'opération d'aménagement à réaliser par l'ACQUEREUR :

- ont fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 02 juin 2020, sous le numéro PA 034 051 20 C0001 ;

- ont l'objet et la consistance suivante : trois lots portant sur une surface de plancher globale de 540 m², et plus généralement les parties accessoires affectés : voiries, espaces verts, équipements et réseaux y afférents, etc...

De sorte que ces documents font apparaître de manière précise les divisions envisagées et obtenus préalablement à la présente cession.

Dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR ne respecterait pas les engagements ci-dessus relatifs à l'application des droits d'enregistrement, il devrait, à première réquisition de l'Administration acquitter les droits normalement exigibles, majorés des intérêts de retard, calculés depuis la date de son acquisition.

L'assiette des droits est de CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>				
100 000,00	x	0,70 %	=	700,00
<i>Frais d'assiette</i>				
700,00	x	2,14 %	=	15,00
TOTAL				715,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	100.000,00	0,10%	100,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé aux PARTIES qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Elles précisent que ce projet ne contient aucune modification à la teneur des engagements qu'elles ont pris dans l'avant contrat conclu entre elles.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICITION

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

A ce sujet le VENDEUR déclare :

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 18 janvier 2021 certifié à la date du 14 janvier 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Etant précisé que cet état a été prorogé le 15 novembre 2021.

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

SERVITUDES

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

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

Suivant acte reçu par Maître Michel DENJEAN, notaire à LUNEL (34400), le 21 mars 2008, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 15 avril 2008, volume 2008 P, numéro 4892, il a été relaté les servitudes ci-dessous rapportées :

« Il est ici précisé qu'il existe une servitude de passage et de réseaux au profit des parcelles anciennement cadastrées section CA numéro 21, 22, 23, 102, sur les immeubles cadastrés section CA numéro 31 et 57.

Ladite servitude permettant l'accès aux parcelles anciennement cadastrées section CA numéro 21, 22, 23, 102, ainsi que pour permettre de desservir et raccorder lesdites parcelles à tous réseaux, secs et humides, apparents ou souterrains.

Ladite servitude ayant fait l'objet d'une modification suivant acte reçu par Maître MERLE Notaire à MEZE, le 30 Avril 2004.

Pour la compréhension de la modification, la servitude initiale et ladite modification sont ci-après littéralement relatées :

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Pour permettre à L'ACQUEREUR aux présentes l'accès à partie de la propriété acquise aux termes des présentes ainsi que pour lui permettre, de la desservir et raccorder à tous réseaux, secs, et humides, apparents ou souterrains.

Monsieur et Madame Michel SAMAZAN, susnommés et comparant aux présentes, actuels propriétaires de la parcelle sise concèdent à la société JLRM qui accepte, via ses trois associés susnommés et comparant aux présentes, une servitude réelle ci perpétuelle de passage et de réseaux qui grèvera son fonds et bénéficiera aux fonds de la société JLRM dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après.

Désignation des biens concernés

I. FONDS DOMINANT, propriété de la société SCI JLRM par suite de la vente objet des présentes : Parcelles sus désignées cadastrées section CA n°21, 22, 23, 102.

II. FONDS SERVANT, propriété de Monsieur et Madame Michel SAMAZAN.

Parcelles cadastrées Commune de MEZE (Hérault,), lieudit "Chemin des Costes". section CA numéro 31, pour une contenance de 15 ares 34 centiares et 5 7 pour une contenance de 50 centiares, tels que figurant sur le plan de cadastre ci annexé après mention.

Références de publicité foncière :

Le propriétaire du fonds dominant tient son droit de propriété en vertu de la présente vente et de l'arpentage y inclus de la parcelle anciennement cadastrée section CA 24

ainsi qu'il a été dit ci dessus, dont une expédition sera publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de la ville de MONTPELLIER et le propriétaire du fonds servant possède celui ci en vertu d'un acte d'acquisition reçu par Me Régis MERLE Notaire à MEZE le 23 décembre 1992, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 21 janvier 1993 volume 1993P Numéro 813.

Etant ici précisé :

- que les parcelles cadastrées CA 31 et 57 constituant le FONDS SERVANT proviennent de la parcelle anciennement cadastrée section M numéro 2814, Lieudit Las Costes pour une contenance de 06 ha 32 ares 76 centiares, Ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de remaniement du cadastre déposé au 2^e bureau des hypothèques de la ville de MONTPELLIER le 15 septembre 2003, en cours de publication

- que ladite parcelle anciennement cadastrée section M numéro 2814 est elle même issue de la parcelle anciennement cadastrée section M numéro 2513 Ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de remaniement du cadastre n° 2291P du 27 mars 2003, publié au 2^e bureau des hypothèques de la ville de MONTPELLIER, le 3 avril 2003 volume 2003P numéro 4265

- que ladite parcelle anciennement cadastrée section M numéro 2513 est elle même issue des parcelles anciennement cadastrées section M numéros 230 pour 71 ares 40 centiares et 232 pour 06 ares 05 centiares.

Ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de remaniement du cadastre n° 2017 M du 5 avril 2002 publié au 2^e bureau des hypothèques de la Ville de MONTPELLIER le 9 avril 2002 volume 2002P n°4676.

Indemnité

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée sans indemnité de part et d'autre. Pour le salaire du conservateur des hypothèques, la présente servitude est évaluée à 150€

CHARGES ET CONDITIONS DE LA SERVITUDE CONSTITUE AUX TERMES DES PRESENTES

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les contions et modalités d'exercice suivantes, savoir:

1) Le droit de passage concédé par le présent acte à titre de servitude réelle et perpétuelle s'exercera à l'endroit de moins dommageable pour le fonds servant c'est à dire exclusivement sur une bande de terrain de SIX METRES de largeur prise le long de la ligne séparant ledit fonds cadastré section CA 31 et CA 57 depuis la voie communale n° 23 dite des Costes et celui contigu, repris au cadastre sous le numéro 30 de la section CA et appartenant actuellement en usufruit au VENDEUR aux présentes, et en nue propriété à Mademoiselle Eve et Monsieur Luca SAMAZAN, enfants de Monsieur et Madame Michel SAMAZAN.

Cette bande de terrain aura une largeur de 6 mètres et débouchera directement sur le FONDS DOMINANT sus désigné acquis aux présentes avec un plus grand corps par la société SCI JLRM.

Telle que cette bande de terrain figure en teinte rose sur le plan (le cadastre demeuré ci annexé après mention)

Le droit de faire passer tous réseaux, secs et humides, en apparent ou en sous sol. concédé à la société JLRM seront réalisés en dessus ou en dessous de cette même assiette de 6 mètres sus indiquée, le tout aux normes et localisations imposées par les règles administratives et autres.

2) Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par les associés de la société JLRM, ses ayant droits, ses employés, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui ci et en revenir à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

Il en sera de même en ce qui concerne le passage des réseaux susvisés, étant ici entendu que ces réseaux seront installés aux frais du bénéficiaire, à charge pour lui de remettre les choses en l'état à ses frais en cas de dégradations.

3) Le propriétaire du fonds dominant devra entretenir continuellement et à ses frais en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage, Il en sera de même en ce qui concerne l'entretien des réseaux.

4) Tous les frais d'établissement du passage, y compris les revêtements ou empiètements nécessaires, de son entretien ou de sa réparation ainsi que ceux de même nature relatif aux portails existant dans les clôtures sont à la charge exclusive de la société SCI JLRM, ACQUEREUR aux présentes avec un plus grand corps du fonds dominant qui s'y oblige expressément et seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs dudit fonds.

Il en sera de même en ce qui concerne les frais d'aménagement des réseaux, Mr et Mme Michel SAMAZAN s'engage à effectuer les travaux nécessaires pour la création du droit de passage objet des présentes.

Ceci exposé, et afin de minimiser l'assiette de la servitude sus énoncée sur les parcelles cadastrées CA numéros 31 et 57 présentement acquises par Monsieur et Madame VERDIER, afin de pour permettre à Monsieur et Madame VERDIER une éventuelle viabilité future desdites parcelles et afin d'accéder aux dites parcelles, tout en préservant une servitude de passage et de réseaux de SIX METRES de large, il est expressément convenu entre les parties ce qui suit :

I Modification de servitude

La servitude sus énoncée, créée aux termes de l'acte reçu par Maître ROUSSEL, notaire à POUSSAN le 7 novembre 2003, est modifiée en ce sens que l'assiette ne sera plus de SIX METRES (6 mètres) mais de QUATRE METRES (4 mètres), de largeur prise le long de la ligne séparant le fonds cadastré section CA 31 et CA 57 depuis la voie communale n° 23 dite des Costes et celui contigu, repris au cadastre section CA numéro 30, ce qui est expressément accepté par les trois seuls associés de la SCI JLRM, intervenants aux présentes,

Telle que la nouvelle assiette de la servitude figure en teinte bleu sur le plan ci annexé.

Le reste sans changement.

Désignation des biens concernés

I. FONDS DOMINANT, propriété de la société SCI JLRM, sises Commune de MEZE (Hérault), lieudit "Chemin des Costes", cadastrées section CA 21, 22, 23, 102.

II. FONDS SERVANT, propriété de Monsieur et Madame Eric VERDIER, aux termes des présentes, sises Commune de MEZE (Hérault), lieudit "Chemin des Costes", section CA numéro 31 et 57

Références de publicité foncière :

Le propriétaire du fonds dominant tient son droit de propriété en vertu de la vente intervenue aux termes d'un acte reçu par Maître Sophie ROUSSEL, notaire associé à POUSSAN (Hérault), le 7 novembre 2003, en cours de publication aux deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER.

Le propriétaire du fonds servant possède celui ci en vertu des présentes.

Cette servitude sera constituée à titre gratuit.

Néanmoins, pour le calcul du salaire du conservateur ladite servitude est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 E).

II Constitution de servitude

Pour permettre à Monsieur et Madame Eric VERDIER, propriétaires des parcelles CA 31 et 57, et à la SCI JLRM, propriétaire des parcelles CA 21, 22, 23, 102, l'accès à partie de leurs propriété ainsi que pour leur permettre de les desservir et raccorder à tous réseaux, secs, et humides, apparents ou souterrains, Monsieur Jean SAMAZAN et Madame Aline DARE, son épouse, usufruitiers de la parcelle cadastrée section CA numéro 30, et Mademoiselle Eve SAMAZAN et Monsieur Luca SAMAZAN, nus propriétaires de ladite parcelle, concèdent à Monsieur et Madame Eric VERDIER et à la SCI JLRM, ce qu'ils acceptent, une servitude réelle et perpétuelle de passage et de réseaux qui grèvera leur fonds et bénéficiera aux fonds de Monsieur et Madame Eric VERDIER et de la société JLRM.

Le droit de passage concédé par le présent acte à titre de servitude réelle et perpétuelle s'exercera à l'endroit de moins dommageable pour le fonds servant, c'est à dire exclusivement sur une bande de terrain de DEUX METRES de largeur prise le long de la ligne séparant ledit fonds cadastré section CA depuis la voie communale n° 23 dite des Costes et celui contigu, repris au cadastre sous le numéro 30 et 57 de la section CA et appartenant actuellement à Monsieur et Madame Eric VERDIER.

Cette bande de terrain aura une largeur de 2 mètres et débouchera directement sur le fonds de la SCI JLRM, cadastré section CA numéros 21, 22, 23 et 102, où elle s'élargie à cet endroit là.

Telle que cette bande de terrain figure en teinte jaune sur le plan de cadastre demeurant ci annexé après mention.

Le droit de faire passer tous réseaux, secs et humides, en apparent ou en sous sol, concédé à la Monsieur et Madame Eric VERDIER et à la société JLRM seront réalisés en dessus ou en dessous de cette même assiette de 2 mètres sus indiquée, le tout aux normes et localisations imposées par les règles administratives et autres.

Il est ici précisé qu'aux termes de la donation partage du 23 décembre 1997 par les Epoux SAMAZAN/DARE, et de la donation du 6 décembre 2000 par Monsieur Michel SAMAZAN, les donateurs se sont expressément réservé un droit de retour.

Les Epoux SAMAZAN/DARE et Monsieur Michel SAMAZAN déclarent consentir à la présente servitude et à renoncer purement et simplement à ce droit de retour sur l'assiette de ladite servitude.

Désignation des biens concernés

I. FONDS DOMINANTS

- Propriété de Monsieur et Madame Eric VERDIER par suite de la vente objet des présentes, sises Commune de MEZE (Flérault), lieudit "Chemin des Costes", section CA numéro 31 et 57

- Propriété de la société SCI JLRM, sises Commune de MEZE (Hérault), lieudit "Chemin des Costes", cadastrées section CA 21, 22, 23, 102.

II. FONDS SERVANT, propriété de Monsieur et Madame Jean SAMAZAN, et de Mademoiselle Eve SAMAZAN et Monsieur Luca SAMAZAN, sise Commune de MEZE (Hérault), lieudit "Chemin des Costes", section CA numéro 30.

Références de publicité foncière:

Les propriétaires des fonds dominants tiennent leur droit de propriété, savoir : en ce qui concerne les parcelle de Monsieur et Madame Eric VERDIER par suite de la vente objet des présentes,

en ce qui concerne les parcelles de la SCI JLRM, en vertu de la vente intervenue aux termes d'un acte reçu par Maître Sophie ROUSSEL, notaire associé à POUSSAN (Hérault), le 7 novembre 2003, en cours de publication aux deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER.

Le propriétaire du fonds servant possède celui ci en vertu, des actes suivants:

ACQUISITION par les Epoux SAMAZAN suivant acte reçu par Maître Alain BASTIDE d'IZARD, notaire associé à MEZE le 8 février 1995, publié au deuxième bureau des hypothèque , de MONTPELLIER le 2 mars 1995 volume 1995P numéro 2480,

DONATION PARTAGE en nue propriété uniquement par les Epoux SAMAZAN au profit de leurs enfants. Monsieur Jean Jacques SAMAZAN et Monsieur Michel SAMAZAN, suivant acte reçu par Maître Régis MERLE notaire à MEZE le 23 décembre 1997 publié au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 22 janvier 1998 volume 1998P numéro 869,

DONATION de la nue propriété par Monsieur Michel SAMAZAN au profit de ses enfants, Monsieur Luca SAMAZAN et Mademoiselle Eve SAMAZAN, suivant acte reçu par Maître Régis MERLE, Notaire à MEZE, le 6 décembre 2000, publié au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 28 décembre 2000 volume 2000 P numéro 17656.

Cette servitude sera constituée à titre gratuit et les frais de constitution seront à la charge de Monsieur VERDIER.

Néanmoins, pour le calcul du salaire du conservateur ladite servitude est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 E).

III Constitution de servitude

Pour permettre aux Epoux SAMAZAN/DARE et à Monsieur Luca et Mademoiselle Eve SAMAZAN, propriétaires de la parcelle cadastrée section A numéro 30, l'accès à partie de leur propriété ainsi que pour leur permettre de les desservir et raccorder à tous réseaux, secs, et humides, apparents ou souterrains,

Monsieur et Madame Eric VERDIER concèdent aux propriétaires de la parcelle CA 30, ce qu'ils acceptent, une servitude réelle et perpétuelle de passage et de réseaux qui grèvera leur fonds cadastrée section CA numéros 31 et 57, et bénéficiera au fonds CA 30.

Le droit de passage concédé par le présent acte à titre de servitude réelle et perpétuelle s'exercera à l'endroit de moins dommageable pour le fonds servant, c'est à dire exclusivement sur une bande de terrain de QUATRE METRES de largeur prise le long de la ligne séparant ledit fonds cadastré section CA 31 et 57 depuis la voie communale n° 23 dite des Costes et celui contigu, repris au cadastre sous le numéro 30 et appartenant actuellement à Monsieur et Madame Jean SAMAZAN, Monsieur Luca SAMAZAN et Mademoiselle Eve SAMAZAN.

Cette bande de terrain aura une largeur de 4 mètres et débouchera directement sur le fonds de la SCI JLRM, cadastré section CA numéros 21, 22, 23 et 102.

Telle que cette bande de terrain figure en teinte bleu sur le plan de cadastre demeuré ci annexé après mention.

Le droit de faire passer tous réseaux, secs et humides, en apparent ou en sous sol, concédé à Monsieur et Madame Jean SAMAZAN, Monsieur Luca SAMAZAN et Mademoiselle Eve SAMAZAN, seront réalisés en dessus ou en dessous de cette même assiette de 2 mètres sus indiquée, le tout aux normes et localisations imposées par les règles administratives et autres.

Désignation des biens concernés :

I. FONDS DOMINANT, propriété de Monsieur et Madame Jean SAMAZAN, et de Mademoiselle Eve SAMAZAN et Monsieur Luca SAMAZAN, sise Commune de MEZE (Hérault), lieudit "Chemin des Costes", section CA numéro 30.

II. FONDS SERVANT, propriété de Monsieur et Madame Eric VERDIER par suite de la vente objet des présentes, sises Commune de MEZE (Hérault), lieudit "Chemin des Costes", section CA numéro 31 et 57.19 Références de publicité foncière:

Les propriétaires du fonds dominant possèdent celui ci en vertu, des actes suivants:

ACQUISITION par les Epoux SAMAZAN/DARE suivant acte reçu par Maître Alain BASTIDE d'IZARD, notaire associé à MEZE le 8 février 1995, publié au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 2 mars 1995 volume 1995P numéro 2480,

DONATION PARTAGE en nue propriété uniquement par les Epoux SAMAZAN/DA RE au profit de leurs enfants, Monsieur Jean Jacques SAMAZAN et Monsieur Michel SAMAZAN, suivant acte reçu par Maître Régis MERLE notaire à MEZE le 23 décembre 1997 publié au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 22 janvier 1998 volume 1998P numéro 869,

DONATION de la nue propriété par Monsieur Michel SAMAZAN au profit de ses enfants, Monsieur Luca SAMAZAN et Mademoiselle Eve SAMAZAN, suivant acte reçu par Maître Régis MERLE, Notaire à MEZE, le 6 décembre 2000, publié au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIUR le 28 décembre 2000 volume 2000 P numéro 17656.

Le propriétaire du fonds servant tient son droit de propriété, par suite de la vente objet des présentes. Cette servitude sera constituée à titre gratuit et les frais de constitution seront à la charge de Monsieur VERDIER.

CHARGES ET CONDITIONS DES SERVITUDES CONSTITUES AUX TERMES DES PRESENTES

Les présentes constitutions de servitudes ont lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit

en pareille matière et particulièrement sous les contions et modalités d'exercice suivantes, savoir:

1°) Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par à Monsieur et Madame Jean SAMAZAN, Monsieur Luca SAMAZAN et Mademoiselle Eve SAMAZAN, Monsieur et Madame Eric VERDIER, les associés de la SCI JLRM, leurs ayant droits, leurs employés, leurs invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui ci et en revenir à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

Il en sera de même en ce qui concerne le passage des réseaux susvisés, étant ici entendu que ces réseaux seront installés aux frais du bénéficiaire, à charge pour lui de remettre les choses en l'état à ses frais en cas de dégradations.

2°) En cas de division du ou des fonds servants, les servitudes présentement créées s'étendront aux parcelles issues de cette division.

3°) La SCI JLRM, propriétaire du fonds cadastré CA numéros 21, 22, 23, et 102, Monsieur ut Madame Jean SAMAZAN, Monsieur Luca SAMAZAN et Mademoiselle Eve SAMAZAN, propriétaires de la parcelle cadastrée CA numéro 30, et Monsieur et

Madame Eric VERDIER, propriétaires des parcelles cadastrées CA numéros 31 et 57, devront entretenir continuellement et à leurs frais en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage.

Il en sera de même en ce qui concerne l'entretien des réseaux.

4°) Tous les frais d'entretien ou de réparation du passage sont à la charge des bénéficiaires de la servitude, qui s'y obligent expressément et seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs desdits fonds.

Il en sera de même en ce qui concerne les frais d'aménagement des réseaux. »

Suivant acte reçu par Maître Michel DENJEAN, notaire à LUNEL (Hérault), le 30 novembre 2004, contenant acquisition par les époux VALAIZE, il a été constitué la servitude ci après littéralement retranscrite :

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

« Servitude de passage

« Fonds dominant :

« Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : M et Mme Mathieu VALAIZE

« Commune : MEZE

« Désignation cadastrale : CA n°106 d'une superficie de 5978M2

« Origine de propriété : Acquisition objet des présentes

« Fonds servant :

« Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : SCI JLRM

« Commune : MEZE

« Désignation cadastrale : CA n°107 d'une superficie de 31018M2

« Origine de propriété : VENTE suivant acte reçu par Maître ROUSSEL, Notaire à POUSSAN le 7 novembre 2003 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 8 décembre 2003 volume 2003P, numéro 15714.

« A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps » et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du

«fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le

« cas échéant pour le besoin de leurs activités.

« Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande comme indiqué au plan annexé aux présentes après mention.

« Son emprise est figurée au plan ci-annexé

« Ce passage est en nature de terre.

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

« Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas » accord entre les parties. A ce sujet, le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais » exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un « véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous » dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la « mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

« L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au » propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une

circulation « inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

« Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent « cinquante euros.

Servitude de passage de canalisation

« Fonds dominant :

« Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : M et Mme Mathieu VALAIZE

« Commune : MEZE

« Désignation cadastrale : CA n°106 d'une superficie de 5978M2

« Origine de propriété : Acquisition objet des présentes

« Fonds servant :

« Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : SCJLRM

« Commune : MEZE

« Désignation cadastrale : CA n°107 d'une superficie de 31018M2

« Origine de propriété : VENTE suivant acte reçu par Maître ROUSSEL, Notaire à POUSSAN le 7 novembre 2003 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 8 décembre 2003 volume 2003P, numéro 15714.

« A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au « profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage d'une « canalisation souterraine des eaux.

« Ce droit de passage s'exercera sur une bande d'une largeur et une longueur telle que « son emprise est figurée au plan ci annexé approuvé par les parties. Elle sera construite aux frais du propriétaire du fonds dominant aux normes actuellement en vigueur

« Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs.

« Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant « les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

« En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds « servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

« Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent « cinquante euros. »

Aux termes d'un acte reçu par Me DENJEAN notaire à LUNEL en date du 2 octobre 2006, publié au 2ème bureau des Hypothèques de MONTPELLIER le 26 octobre 2006 volume 2006P N° 14309, il a été constitué les servitudes ci-après littéralement retranscrites :

PROPRIETAIRE FONDS DOMINANT M et Mme Mathieu VALAIZE

« Commune : MEZE

« Désignation cadastrale : section CA N° 108 pour une superficie de 45ares 28centiares

« Origine de propriété : suivant acte reçu par Maître Michel DENJEAN,

Notaire à LUNEL le 30 novembre 2004 dont une copie authentique a été publiée au 2 Bureau des Hypothèques de MONTPELLIER, le 13 janvier 2005 volume 2005P, numéro 329.

PROPRIETAIRE FONDS SERVANT

- Monsieur Bruce BONNEVIALLE.

- Mademoiselle Céline CHAUDANSON

« Désignation cadastrale : section CA N° 109 pour une superficie de Mares 50 centiares
 « Origine de propriété : Acquisition objet des présentes

Pour la parfaite compréhension des servitudes ci-dessus relatées, il en est réalisé une synthèse :

1°) Servitude de passage et de réseaux initialement de six mètres de largeur
 Fonds servant : CA 31 et 57 Fonds dominant : CA 21,22,23,102

Ainsi modifiée :

Assiette de quatre mètres de largeur :

Fonds servant : CA 31 et 57

Fonds dominant : CA 21,22,23,102

Assiette de deux mètres de largeur :

Fonds servant : CA 30

Fonds dominant : CA 21,22,23,102,31,57.

Il est précisé que la parcelle cadastrée section CA numéro 102 a été divisée en deux nouvelles parcelles numérotées 106 et 107.

La parcelle 106 a elle-même été divisée en deux nouvelles parcelles numérotées 108 et 109.

La parcelle 107 a elle-même été divisée en trois nouvelles parcelles numérotées 126,127 et 128.

La parcelle numérotée 127 est elle-même divisée en quinze nouvelles parcelles numérotées de 141 à 155.

2°) servitude de passage et de réseaux de quatre mètres de largeur

Fonds servant : CA 31 et 57

Fonds dominant : CA 30

3°) servitude de passage et de canalisation d'eaux souterraine

Fonds servant : CA 107

Fonds dominant : CA 106

ÉTAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

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

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant 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.

CONTENANCE DU TERRAIN

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour l'année entière sont dues par le VENDEUR.

Conventionnellement l'ACQUEREUR rembourse ce jour directement au VENDEUR la quote-part de la taxe foncière allant de ce jour au 31 décembre. Ce règlement est forfaitaire et définitif.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Certificat d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme demandé au titre de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme a été délivré le 04 janvier 2021 sous le numéro CU 034 157 20 V0175.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un site répertorié sur la carte des anciens sites industriels et activités de services mentionnée à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement ou dans un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur a connaissance.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un secteur d'information sur les sols prévu à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.
- La mention que le terrain peut être utilisé pour l'opération mentionnée dans la demande, ou si le terrain ne peut pas être utilisé pour l'opération envisagée, les raisons qui justifient cette impossibilité.

- Les avis et accords nécessaires.

Il est précisé que la durée de validité de ce certificat est de dix-huit mois. Par suite, les dispositions, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, ont vocation à s'appliquer à tout permis obtenu à l'intérieur de cette durée de dix-huit mois.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Conformément aux dispositions de l'article L 442-2 du Code de l'urbanisme, la division du sol a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé par la Mairie de MEZE le 12 septembre 2019.

Le constat de l'affichage sur le terrain a été fait par Maître Olivier BAILLON, huissier de justice à MONTPELLIER, aux termes d'un procès-verbal en date des 18 septembre, 15 octobre, et 18 novembre 2019.

Il est demeuré ci-annexé une attestation de non recours délivrée par la mairie de MEZE le 18 juin 2020.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le bien vendu étant situé pour partie en zone soumise au droit de préemption urbain (parcelle 126), la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 04 janvier 2021.

Par lettre en date du 19 janvier 2021 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

ESPACE NATUREL SENSIBLE

Le bien vendu étant situé pour partie en zone soumise au droit de préemption des espaces naturels sensibles, conformément aux dispositions des articles L 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le notaire soussigné a notifié le projet des présentes au Président du conseil départemental de l'Hérault, par lettre recommandée avec avis de réception afin que le Département puisse le cas échéant exercer son droit de préemption.

Par mention sur l'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner ci-annexé, en date du 05 février 2021, le représentant du Département de l'Hérault a déclaré renoncer à l'exercice de son droit de préemption.

En outre, la commune a déclaré ne pas exercer le droit de substitution dont elle est titulaire aux termes d'une mention en date du 05 mars 2021.

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

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

délai maximum de trois ans à compter de la date de la réception de la notification par la SAFER.

Une information préalable a été adressée à la SAFER le 19 août 2021, et ce en application des dispositions de l'article L 141-1-1 I du Code rural et de la pêche maritime. Un exemplaire de cette déclaration ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le VENDEUR déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est demeuré ci-annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

A titre purement informatif et sous réserves des précautions d'usage reprise en tête de ce document, demeurera annexé une consultation de la base de données « GEORISQUES » sur l'environnement mise à disposition du public.

Ce document mis à disposition n'est pas édité en vue d'une utilisation particulière, simplement fourni de bonne foi et à titre purement d'information de l'ACQUEREUR et aucune garantie n'est apportée quant à leur aptitude à un usage particulier.

Ce document est une synthèse non exhaustive des risques naturels et / ou technologiques présentes autour d'un lieu choisi (Inondations, extrait-gonflements des argiles, Mouvements de terrain, Cavités souterraines, Séismes, Sites pollués (BASOL), Installations classées, Canalisations de matières dangereuses et Installations nucléaires).

Les parties déclarent avoir pris connaissance de ce document ainsi que des précautions d'usage rappelées en entête de ce dernier et rappelant notamment les imprécisions potentielles de localisation. Les parties reconnaissent également avoir parfaitement conscience que les cartes éventuellement annexées ne permettent pas une identification précise et systématique du BIEN vendu et que leur interprétation comporte nécessairement des limites.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu du notaire toutes explications et éclaircissements sur la portée et l'étendue des risques éventuels mentionnées au sein de ce document.

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 pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

ORIGINE CADASTRALE

Parcelles cadastrées section CA numéros 177,178,179 :

Ces parcelles sont issues de la division de la parcelle numérotée 126 elle-même issue de la division de la parcelle numérotée 107 elle-même issue de la division de la parcelle numérotée 102.

Parcelles cadastrées section CA numéros 165,166,167,168,169 et 170 :

Ces parcelles sont issues de la division de la parcelle numérotée 128 elle-même issue de la division de la parcelle numérotée 107 elle-même issue de la division de la parcelle numérotée 102.

Il est ici précisé que la parcelle section CA numéro 102 pour une contenance de 03 ha 69 a 96 ca provient de la division de la parcelle cadastrée section CA numéro 24, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur MARMU Géomètre-Expert à MEZE le 27 octobre 2003 sous le numéro 2350 J.

Parcelle cadastrée section CA numéro 180 :

Cette parcelle est issue de la division de la parcelle numérotée 21 elle-même issue de la parcelle anciennement cadastrée section M numéro 2814 pour une contenance de 06 ha 32 ares 76 centiares suite à un procès-verbal de remaniement en date du 15 septembre 2003.

La parcelle cadastrée section M numéro 2814 est elle même issue de la réunion des parcelles :

. section M numéro 220, pour une contenance de 10 ares 05 centiares,
 . section M numéro 221, pour une contenance de 10 ares 05 centiares,
 . section M numéro 224, pour une contenance de 92 ares 20 centiares,
 . section M numéro 225, pour une contenance de 01 ha 57 ares,
 . section M numéro 226, pour une contenance de 13 ares,
 . section M numéro 227, pour une contenance de 29 ares 50 centiares,
 . section M numéro 228, pour une contenance de 28 ares 80 centiares,
 . section M numéro 229, pour une contenance de 07 ares 30 centiares,
 . section M numéro 2513, plus anciennement encore cadastrée section M 230 pour une contenance de 71 ares 40 centiares, et M 232 pour une contenance de 06 ares 05 centiares,
 . section M numéro 236, pour une contenance de 40 ares 95 centiares,
 . section M numéro 310, pour une contenance de 49 ares 10 centiares,
 . section M numéro 311, pour une contenance de 13 ares 55 centiares,
 . section M numéro 312, pour une contenance de 47 ares 25 centiares,
 . section M numéro 313, pour une contenance de. 52 ares 30 centiares,
 . section M numéro 314, pour une contenance de 13 centiares,
 Suivant procès verbal n° 2291 P du 27 Mars 2003, déposé au 2ème bureau de la conservation des hypothèques de la ville de MONTPELLIER le 3 Avril 2003, sous la référence d'enlissement 2003 P n° 4265.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le VENDEUR est propriétaire des biens objets des présentes par suite de l'acquisition qu'il en a faite aux termes d'un acte reçu par Maître ROUSSEL notaire à POUSSAN le 7 novembre 2003, de :

Monsieur Michel Germain Noël SAMAZAN, Gérant de société, et Madame Patricia MARRE, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à MEZE (Hérault), Mas de Rouziere, chemin des Costes,

Nés, le mari à BEDARIEUX (Hérault) le 4 juillet 1959 et l'épouse à LEZIGNAN CORBIERES (Aude) le 27 décembre 1959.

Soumis au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable au mariage célébré en la Mairie de AGDE (Hérault) le 14 mai 1977.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 8 décembre 2003, volume 2003P, numéro 15714.

ANTERIEUREMENT, ledit bien appartenait aux époux SAMAZAN susnommés par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, d'un plus grand corps, de :

La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) du LANGUEDOC ROUSSILLON, dont le siège est à LATTES (Hérault), Domaine de Maurin, société anonyme au capital de 14.404.700 Francs, inscrite au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 62 B 57.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de SIX CENT MILLE FRANCS (600.000,00 FRF), ventilés comme suit dans l'acte :

- A la maison à usage d'habitation, à concurrence de 400.000,00 francs
- Aux parcelles de terre, à concurrence de 200.000,00 Francs

Aux termes d'un acte reçu par Me Régis MERLE, notaire à MEZE (Hérault), le 23 Décembre 1992.

Une copie authentique de cet acte a été publiée et enregistrée au 2ème bureau des hypothèques de 2ème le 21 janvier 1993 volume 1993 P Numéro 813.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

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

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

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

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

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

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

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

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

MEDIATION

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

ELECTION DE DOMICILE

Les PARTIES élisent domicile :

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse de son siège social.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse de son siège social.

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

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

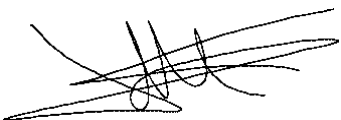
DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

M. SEVIN Richard représentant de la société dénommée JLRM a signé à MONTAGNAC le 22 novembre 2021	
---	--

M. JATTEAU Sébastien représentant de la société dénommée SAS HECTARE a signé à MONTAGNAC le 22 novembre 2021	
--	--

et le notaire Me REVERON PIERRE a signé à MONTAGNAC L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE VINGT DEUX NOVEMBRE	
---	--