

VENTE YOU / HECTARE

100144102 CF/VD/MC

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

**Maître Caroline FAU, Notaire, à LEZIGNAN-CORBIERES (Aude),
26 boulevard Gabriel Péri,**

**Avec la participation de Maître Olivier RAPINAT, notaire à
NARBONNE Giratoire de la Liberté, assistant les acquéreurs à
l'exception de Madame Myriam YOU.**

**A reçu le présent acte de vente à la requête des parties ci-après
identifiées.**

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Madame Eliane Thérèse Juliette **AMANS**, sans profession,
demeurant à BOUTENAC (11200) 11 rue de la Tour.

Née à BOUTENAC (11200) le 23 octobre 1946.

Divorcée de Monsieur René Paul Vincent **HUERTAS** suivant
jugement rendu par le Tribunal de grande instance de NARBONNE (11100) le
13 mars 1986, et non remariée.

Madame AMANS Eliane Thérèse Juliette étant veuve en premières noces de Monsieur Gilbert YOU. Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.

Madame Myriam Gilberte Lucienne **YOU**, sans profession, demeurant à BEZIERS (34500) 1 rue du Professeur Joseph Senty.

Née à BOUTENAC (11200) le 2 octobre 1967.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Jérôme Luc Joseph **YOU**, sans profession, demeurant à LEZIGNAN-CORBIERES (11200) 7 rue Charles Beaudelaire.

Né à CARCASSONNE (11000) le 30 juillet 1977.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Ghislaine **YOU**, sans profession, demeurant à LEZIGNAN-CORBIERES (11200) 7 rue Edgar Degas.

Née à LEZIGNAN-CORBIERES (11200) le 8 août 1976.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Ghislaine **YOU**, sans profession, demeurant à LEZIGNAN-CORBIERES (11200) 7 rue Edgar Degas.

Née à LEZIGNAN-CORBIERES (11200) le 8 août 1976.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Jérôme Luc Joseph **YOU**, sans profession, demeurant à LEZIGNAN-CORBIERES (11200) 7 rue Charles Beaudelaire.

Né à CARCASSONNE (11000) le 30 juillet 1977.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

La Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 35100000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), Clos des Chanterelles rue du Romarin, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

QUOTITÉS ACQUISES

La SAS HECTARE acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Jérôme YOU
- Madame Ghislaine YOU
- Monsieur Jérôme YOU à ce non présent mais représenté par aux termes d'une procuration sous seing privé en date à , du , annexée.
- Madame Ghislaine YOU à ce non présent mais représentée par aux termes d'une procuration sous seing privé en date à , du , annexée.
- Madame Myriam Gilberte Lucienne YOU à ce non présent mais représentée par Madame Valérie DENARD clerc de notaire domiciliée professionnellement à LEZIGNAN-CORBIERES 26, boulevard Gabriel Péri aux termes d'une procuration sous seing privé en date à , du , annexée.
- Madame Eliane AMANS à ce non présent mais représentée par aux termes d'une procuration sous seing privé en date à , du , annexée.
- La Société dénommée SAS HECTARE est représentée à l'acte par Madame Rabiye MONTOR, en vertu des pouvoirs conférés 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 aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- 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 n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.

- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Jérôme YOU

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Madame Ghislaine YOU

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Madame Myriam Gilberte Lucienne YOU

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Madame Eliane HUERTAS

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant la SAS HECTARE

- Extrait K bis.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

PERSONNE PROTÉGÉE PARTIE AUX PRÉSENTES

Madame Eliane AMANS est sous curatelle par suite d'une décision du juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de NARBONNE en date du . Une copie de cette décision et le certificat de non recours sont annexés ainsi que l'extrait d'acte de naissance de la personne délivrée par la mairie de BOUTENAC ne révélant l'existence d'aucune autre mention au répertoire civil.

Elle est assistée aux présentes par son curateur conformément aux dispositions de l'article 467 du Code civil.

INTERVENTION DU CURATEUR

Aux présentes a comparu : Madame Janick LE LAY, déléguée à la protection des majeurs de l'Association de Protection juridique et d'Accompagnement social des Majeurs 11, APAM 11 suivant délégation de signature en date à NARBONNE du

A l'effet d'assister le VENDEUR et de donner son accord au contenu des présentes.

PERSONNE PROTÉGÉE PARTIE AUX PRÉSENTES

Madame Ghislaine YOU est sous curatelle par suite d'une décision du juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de NARBONNE en date du . Une copie de cette décision et le certificat de non recours sont annexés ainsi que l'extrait d'acte de naissance de la personne délivrée par la

mairie de LEZIGNAN-CORBIERES ne révélant l'existence d'aucune autre mention au répertoire civil.

Elle est assistée aux présentes par son curateur conformément aux dispositions de l'article 467 du Code civil.

INTERVENTION DU CURATEUR

Aux présentes a comparu : Monsieur Nicolas RAYNAUD chef des services des unités d'interventions sociales et subsidiairement à Madame Françoise ZERROUKHI Responsable de section, en vertu d'une délégation permanente de pouvoir notarié en date à CARCASSONNE du 1er septembre 2014 ci-annexée.

A l'effet d'assister le VENDEUR et de donner son accord au contenu des présentes.

PERSONNE PROTÉGÉE PARTIE AUX PRÉSENTES

Monsieur Jérôme YOU est sous curatelle par suite d'une décision du juge des **contentieux de la protection du tribunal judiciaire de NARBONNE en date du** . Une copie de cette décision et le certificat de non recours sont annexés ainsi que l'extrait d'acte de naissance de la personne délivrée par la mairie de CARCASSONNE ne révélant l'existence d'aucune autre mention au répertoire civil.

Elle est assistée aux présentes par son curateur conformément aux dispositions de l'article 467 du Code civil.

INTERVENTION DU CURATEUR

Aux présentes a comparu : **Madame Odile MAGADOUX en vertu**

A l'effet d'assister le VENDEUR et de donner son accord au contenu des présentes.

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, les vendeurs 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 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 "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

NATURE ET QUOTITÉ 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

DÉSIGNATION

A BOUTENAC (AUDE) 11200 LE VILLAGE,
Diverses parcelles de terrain à bâtir

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	1805	le village	00 ha 01 a 08 ca
C	1806	le village	00 ha 00 a 27 ca
C	1822	le village	00 ha 02 a 86 ca
C	1823	le village	00 ha 03 a 42 ca
C	1824	le village	00 ha 04 a 00 ca
C	1825	le village	00 ha 04 a 00 ca
C	1826	le village	00 ha 04 a 00 ca
C	1827	le village	00 ha 04 a 00 ca
C	1828	le village	00 ha 04 a 00 ca
C	1829	le village	00 ha 05 a 00 ca
C	1830	le village	00 ha 04 a 00 ca
C	1831	le village	00 ha 04 a 01 ca
C	1832	le village	00 ha 04 a 01 ca
C	1833	le village	00 ha 01 a 26 ca
C	1834	le village	00 ha 03 a 10 ca
C	1835	le village	00 ha 03 a 10 ca
C	1836	le village	00 ha 02 a 95 ca
C	1837	le village	00 ha 01 a 34 ca
C	1838	le village	00 ha 01 a 36 ca
C	1839	le village	00 ha 00 a 23 ca
C	1840	le village	00 ha 00 a 15 ca
C	1841	le village	00 ha 06 a 14 ca
C	1842	le village	00 ha 16 a 66 ca
C	1843	le village	00 ha 01 a 57 ca
C	1845	le village	00 ha 03 a 24 ca
C	1846	le village	00 ha 02 a 98 ca
C	1847	le village	00 ha 02 a 44 ca
C	1848	le village	00 ha 01 a 15 ca
C	1849	le village	00 ha 01 a 88 ca

Total surface : 00 ha 94 a 20 ca

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

Réunion de parcelles cadastrales

- Les parcelles cadastrées :

(Provenant de la parcelle C1 d'une contenance totale de 435 m²)

C	1805	le village	00 ha 01 a 08 ca
C	1806	le village	00 ha 00 a 27 ca

Reste la propriété du Vendeur la parcelle C 1807 d'une contenance de 3a02ca

- Les parcelles cadastrées :

(Provenant de la parcelle C 2 d'une contenance totale de 1h09a80ca)

C	1845	le village	00 ha 03 a 24 ca
C	1846	le village	00 ha 02 a 98 ca
C	1847	le village	00 ha 02 a 44 ca
C	1848	le village	00 ha 01 a 15 ca
C	1849	le village	00 ha 01 a 88 ca

Reste la propriété du Vendeur la parcelle cadastrée C 1850 d'une contenance de 98a36ca.

- Les parcelles cadastrées :

(Provenant de la parcelle C 3 d'une contenance totale de 1h77a90ca)

C	1822	le village	00 ha 02 a 86 ca
C	1823	le village	00 ha 03 a 42 ca
C	1824	le village	00 ha 04 a 00 ca
C	1825	le village	00 ha 04 a 00 ca
C	1826	le village	00 ha 04 a 00 ca
C	1827	le village	00 ha 04 a 00 ca
C	1828	le village	00 ha 04 a 00 ca
C	1829	le village	00 ha 05 a 00 ca
C	1830	le village	00 ha 04 a 00 ca
C	1831	le village	00 ha 04 a 01 ca
C	1832	le village	00 ha 04 a 01 ca
C	1833	le village	00 ha 01 a 26 ca
C	1834	le village	00 ha 03 a 10 ca
C	1835	le village	00 ha 03 a 10 ca
C	1836	le village	00 ha 02 a 95 ca
C	1837	le village	00 ha 01 a 34 ca
C	1838	le village	00 ha 01 a 36 ca
C	1839	le village	00 ha 00 a 23 ca
C	1840	le village	00 ha 00 a 15 ca
C	1841	le village	00 ha 06 a 14 ca
C	1842	le village	00 ha 16 a 66 ca
C	1843	le village	00 ha 01 a 57 ca

Reste la propriété du Vendeur la parcelle cadastrée C 1844 d'une contenance de 98a07ca.

Toutes ces parcelles sont issues de la réunion des parcelles suivantes :

- La parcelle originairement cadastrée section C numéro 1
- La parcelle originairement cadastrée section C numéro 2
- La parcelle originairement cadastrée section C numéro 3

Cette réunion résulte d'un document d'arpentage dressé par GEO SUD OUEST géomètre expert à NARBONNE, le 9 février 2021 sous le numéro 436L.

Une copie de ce document est annexée.

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

BORNAGE

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

Le plan de division et de bornage établi par GEO SUD OUEST, Géomètre-Expert à NARBONNE, le 25 janvier 2021, est ci-annexé.

EFFET RELATIF

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Jean-Claude FAU notaire à LEZIGNAN-CORBIERES le 5 mars 1979, publié au service de la publicité foncière de NARBONNE le 2 avril 1979, volume 6540, numéro 6.

Dressée après le décès de Monsieur Gilbert YOU survenu à MONTPELLIER le 28 décembre 1977.

Acquisition suivant acte reçu par Maître André FAU notaire à LEZIGNAN-CORBIERES le 11 août 1972, publié au service de la publicité foncière de NARBONNE le 27 septembre 1972, volume 4424, numéro 10.

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.

P R I X

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT QUARANTE ET UN MILLE TROIS CENTS EUROS (141.300,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

PARTIE PAYÉE COMPTANT

La somme de SOIXANTE ET UN MILLE TROIS CENTS EUROS (61.300,00 EUR) formant partie du prix a été payée comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

En plus de la partie payée comptant ci-dessus, la somme de TROIS MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (3.350,00 €) imputée sur la partie du prix payable à terme, en ce qui concerne la part à recevoir par Madame Myriam YOU, payée d'avance, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné par l'**ACQUEREUR** à ladite dame Myriam YOU qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

PARTIE PAYABLE A TERME

Quant au solde du prix soit la somme de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80.000,00 EUR), l'**ACQUEREUR** s'oblige à le payer au **VENDEUR** ou pour lui à son mandataire, porteur de la copie exécutoire des présentes, ou à ses créanciers inscrits au profit desquels il est fait toutes délégations et indications de paiement nécessaires, de la manière suivante :

- la somme de QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 €) au plus tard six (6) mois après le démarrage des travaux à l'ouverture de la tranche 2 et ce au plus tard le 31 décembre 2023.

Le solde de prix ne sera productif d'aucun intérêt.

- la somme de QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 €) au plus tard six (6) mois après le démarrage des travaux à l'ouverture de la tranche 3, soit au plus tard le 31 décembre 2025.

Cependant, en cas de non-paiement à l'échéance, cette somme sera productive d'un intérêt au taux de trois pour cent (3%) l'an un mois après une sommation de payer restée infructueuse contenant mention de l'intention du **VENDEUR** de bénéficier de la présente clause, sans que cette clause vaille prorogation de délai ou novation de droit, et sans préjudice des indemnités ci-après stipulées et du droit du **VENDEUR** de poursuivre le recouvrement de sa créance par tous moyens de droit.

Dans la suite de l'acte, les intérêts dont il est parlé s'entendent de ceux éventuellement dus en cas de non-paiement à l'échéance.

Il demeure convenu entre les parties :

1) Que tous les paiements auront lieu par la comptabilité du notaire soussigné

2) Qu'ils ne pourront être valablement effectués qui suivant les modes libératoires légaux.

3) Que l'**ACQUEREUR** pourra se libérer par anticipation.

4) Qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme du principal ou des intérêts, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, les sommes qui resteront alors dues, deviendront immédiatement et de plein droit exigible sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire, ni de faire prononcer en justice la déchéance du terme nonobstant toutes offres de paiement et consignations ultérieures.

Qu'au surplus, à défaut de paiement de tout ou partie du solde du prix dans les termes convenus, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, la vente sera résolue de plein droit, conformément aux dispositions de l'article 1656 du Code civil, si le commandement contient déclaration formelle par le **VENDEUR** de son intention de profiter de la présente clause.

Cette résolution aura lieu sans préjudice du droit du **VENDEUR** à tous dommages et intérêts.

Si le commandement ne contient pas la déclaration prévue ci-dessus, la vente ne sera pas résolue mais le **VENDEUR** aura le droit à défaut de paiement dans les trente jours de ce commandement, à titre de stipulation de pénalité, à une indemnité de trois pour cent des sommes exigibles.

Les indemnités résultant du présent article seront indépendantes de celles prévues aux articles ci-après.

5) Que, conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code civil, en cas de non-paiement d'une ou plusieurs années d'intérêts, les intérêts de chaque année échue en produiront eux-mêmes de plein droit, après une mise en demeure, de nouveaux, au même taux, lesquels seront payables au même lieu et de la même manière que ceux qui les auront produits.

6) Qu'en cas de dissolution conventionnelle de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant sa complète libération, il y aura exigibilité immédiate de la somme restant due.

Enfin le montant en principal, intérêts et accessoires des sommes dues deviendra exigible de plein droit et sans mise en demeure préalable dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- En cas d'inexactitude d'une seule des déclarations faites au présent acte par l'**ACQUEREUR**.
- A défaut d'exécution des engagements pris par lui.
- En cas de redressement, liquidation judiciaire ou procédure similaire de l'**ACQUEREUR**.
- Enfin s'il dépréciait la valeur du **BIEN** de quelque manière que ce soit et notamment par changement de sa nature ou de sa destination ou par défaut d'entretien.

REPARTITION DU SOLDE DU PRIX DE VENTE

La ventilation du solde du prix vente soit la somme de 80.000,00 € devant revenir à l'indivision YOU se répartira ainsi qu'il suit :

- 43.000,00 € pour Madame AMANS
- 37.000 € pour l'indivision YOU répartie à concurrence de 12333,33 € chacun.

En ce qui concerne Madame Myriam YOU, sa part sera diminuée de la somme de 3350,00 € versée et quittancée ce jour aux présentes, en vertu de l'application de la faculté pour l'acquéreur de procéder au paiement par anticipation afin que cette dernière puisse être en mesure de procéder au paiement des avis à tiers détenteur, dont quittancé d'autant est donné.

CAUTIONNEMENT BANCAIRE

A la sûreté et à la garantie du paiement payable à terme, pour un montant total de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80.000 €), l'**ACQUEREUR** remet ce jour un cautionnement bancaire de la CAISSE D'EPARGNE DU LANGUEDOC ROUSSILLON, (15 jours avant la signature de l'acte) laquelle s'oblige en renonçant au bénéfice de division et de discussion à procéder au paiement du prix payable atermoyé.

Modalités de mise en œuvre du cautionnement par la banque

En cas de non-respect de l'obligation de procéder au paiement atermoyé dans les termes et conditions ci-dessus visés, le **VENDEUR** fera connaître par courrier recommandé avec accusé de réception à l'organisme garant, le manquement à cette obligation, pour la mise en jeu du cautionnement et ce avant l'expiration du délai de forclusion mentionné dans ledit cautionnement, c'est-à-dire le 30 mars 2026.

L'adresse de l'envoi de ce courrier est la suivante :

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

Le VENDEUR ayant reçu de l'ACQUEREUR une caution bancaire garantissant le paiement intégral converti en obligation de faire, renonce irrévocablement à l'inscription du privilège de vendeur et à l'action résolutoire.

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

REPARTITION DU PRIX ENTRE USUFRUITIER ET NU(S) PROPRIETAIRE(S)

Le prix de vente est réparti comme suit :

- en ce qui concerne Madame AMANS (1/2 en pleine propriété + 1/8 en usufruit) : soixante-quinze mille neuf cent quarante-huit euros et soixante-quinze centimes (75.948,75 eur) ;
- en ce qui concerne les consorts YOU (1/8 en nue-propriété + 3/8 en pleine propriété) : soixante-cinq mille trois cent cinquante et un euros et vingt-cinq centimes (65.351,25 eur).

Pour la partie du prix payable comptant à l'acte soit la somme de SOIXANTE ET UN MILLE TROIS CENTS EUROS (61.300,00 €), répartie ainsi qu'il suit :

- en ce qui concerne Madame AMANS la somme de trente-deux mille neuf cent quarante-huit euros soixante-quinze centimes (32.948,75 €)
- en ce qui concerne les consorts YOU la somme de vingt-huit mille trois cent cinquante un euros vingt-cinq centimes (28.351,25 €) soit neuf mille quatre cent cinquante euros quarante un centimes (9450,41 €) revenant à chacun.

ABSENCE DE CONVENTION DE SÉQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Madame Eliane HUERTAS

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Concernant la moitié en pleine propriété :

Acquisition suivant acte reçu par Maître André FAU notaire à LEZIGNAN-CORBIERES le 11 août 1972, publié au service de la publicité foncière de NARBONNE le 27 septembre 1972, volume 4424, numéro 10.

Concernant le huitième en usufruit :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Jean-Claude FAU, notaire à LEZIGNAN-CORBIERES le 5 mars 1979.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NARBONNE, le 2 avril 1979 volume 6540, numéro 6.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le précédent propriétaire était Monsieur Gilbert YOU, domicilié en son vivant à BOUTENAC, son décès est survenu le 28 décembre 1977. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Jean-Claude FAU, notaire à LEZIGNAN-CORBIERES (11200), le 8 août 1978.

La valeur portée dans la déclaration de succession avec d'autres biens est de cent trente-huit mille francs (138.000,00 frs).

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine du **VENDEUR** et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

Monsieur Jérôme YOU

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Jean-Claude FAU, notaire à LEZIGNAN-CORBIERES le 5 mars 1979.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NARBONNE, le 2 avril 1979 volume 6540, numéro 6.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le précédent propriétaire était Monsieur Gilbert YOU, domicilié en son vivant à BOUTENAC, son décès est survenu le 28 décembre 1977. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Jean-Claude FAU, notaire à LEZIGNAN-CORBIERES (11200), le 8 août 1978.

La valeur portée dans la déclaration de succession avec d'autres biens est de cent trente-huit mille francs (138.000,00 frs).

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine du **VENDEUR** et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Madame Ghislaine YOU

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Jean-Claude FAU, notaire à LEZIGNAN-CORBIERES le 5 mars 1979.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NARBONNE, le 2 avril 1979 volume 6540, numéro 6.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le précédent propriétaire était Monsieur Gilbert YOU, domicilié en son vivant à BOUTENAC, son décès est survenu le 28 décembre 1977. L'acte de

notoriété a été reçu par Maître Jean-Claude FAU, notaire à LEZIGNAN-CORBIERES (11200), le 8 août 1978.

La valeur portée dans la déclaration de succession avec d'autres biens est de cent trente-huit mille francs (138.000,00 frs).

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine du **VENDEUR** et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

Madame Myriam Gilberte Lucienne YOU

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Jean-Claude FAU, notaire à LEZIGNAN-CORBIERES le 5 mars 1979.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NARBONNE, le 2 avril 1979 volume 6540, numéro 6.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le précédent propriétaire était Monsieur Gilbert YOU, domicilié en son vivant à BOUTENAC, son décès est survenu le 28 décembre 1977. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Jean-Claude FAU, notaire à LEZIGNAN-CORBIERES (11200), le 8 août 1978.

La valeur portée dans la déclaration de succession avec d'autres biens est de cent trente-huit mille francs (138.000,00 frs).

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine du **VENDEUR** et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

Monsieur Jérôme YOU dépend actuellement du centre des finances publiques de NARBONNE.

Madame Ghislaine YOU dépend actuellement du centre des finances publiques de NARBONNE.

Madame Myriam Gilberte Lucienne YOU dépend actuellement du centre des finances publiques de BEZIERS.

Madame Eliane HUERTAS dépend actuellement du centre des finances publiques de NARBONNE.

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 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, le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme.

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

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

Le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

IMPÔT SUR LA MUTATION

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

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

Il déclare à cet effet :

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

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

L'assiette des droits est de CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000,00 EUR).

DÉTERMINATION DES DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>				
<i>départementale</i>	x	0,70 %	=	910,00
130 000,00				

<i>Frais d'assiette</i>				
910,00	x	2,14 %	=	19,00
TOTAL				929,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

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	130.000,00	0,10%	130,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PROJET

PARTIE DEVELOPPÉE

EXPOSÉ

ABSENCE DE DROIT DE RÉTRACTATION POUR L'ACQUÉREUR

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

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

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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 HYPOTHÉCAIRE

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 7 janvier 2021 et certifié à la date du 6 janvier 2021 révèle :

- Une inscription d'hypothèque légale prise au profit du Trésor, pour sureté de la somme en principal de cinq mille huit cent soixante-

quinze euros (5.875,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de NARBONNE, le 3 avril 2018, volume 2018V, n°1074, avec effet jusqu'au 2 avril 2028.

Par courrier en date du _____ annexé, le créancier a donné son accord de mainlevée contre paiement de la somme de _____, décompte arrêté au _____. Le **VENDEUR** donne l'ordre à son notaire de prélever sur le prix de la vente le montant et les frais de mainlevée.

Cet état hypothécaire est annexé.

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

SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

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

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- 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 tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

CONTENANCE DU TERRAIN

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

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

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

La taxe foncière est répartie entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 8 janvier 2021, sous le numéro 011 048 21 S0002.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

L'ACQUEREUR :

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;
- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, 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 7 janvier 2021.

Par mention en date du 8 janvier 2021 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé.

DROIT DE PRÉEMPTION 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 **l'aménagement d'un lotissement** 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 7 janvier 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.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

PERMIS D'AMÉNAGER

L'**ACQUEREUR** est titulaire d'un permis d'aménager délivré par l'autorité compétente en date du 18 avril 2019, portant le numéro **PA 011 248 18 S0002** ci-après littéralement retranscrit, savoir :

Déposé le : 26/11/2018 complété le 21/01/2019
 Demandeur : SA HECTARE
 Nature des travaux : Lotissement
 Sur un terrain sis à : LE VILLAGE à BOUTENAC '11200)
 Référence(s) cadastrale(s) : C1, C11, C12, C17, C18, C19, C2, C20, C26, C27, C28, C3

ARRETE

**Accordant un permis d'aménager
 Au nom de la commune de Boutenac**

Le Maire de la Commune de Boutenac

VU la demande de permis d'aménager présentée le 26/11/2018 par SA HECTARE

VU l'objet de la demande

- *pour créer un lotissement,*
- *sur un terrain situé LE VILLAGE à Boutenac (11200), lieu-dit "les Vignals",*
- *pour une surface de plancher à créer de 8000 m²,*

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R421-1 et suivants et notamment l'article R421-19a,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 29/05/2007, révisée le 08/10/2013, et le règlement de sa zone AU1,

VU le récépissé en date du 27/02/2019, de dépôt auprès des services de la DDTM, du dossier loi sur l'eau au titre du Code l'Environnement,

VU l'avis de la DDTM, service de l'eau et des milieux aquatiques, en date du 17/01/2019,

VU l'avis de la DRAC, service régional de l'archéologie, en date du 16/01/2019, VU l'avis du SDIS, service prévision, en date du 14/02/2019,

VU l'avis des services d'ENEDIS, en date du 14/01/2019,

ARRETE

Article 1 : La Société HECTARE, représentée par Madame Rabiye MONTOR, domiciliée 273 avenue de la Coupe à 11100 NARBONNE est

autorisée à lotir, en 4 tranches, les parcelles cadastrées visées dans le cadre ci-dessus, d'une superficie de 37436 m² situées à BOUTENAC, telles que délimitées au plan de composition joint (pièce PA4 A) et dans les conditions fixées par l'ensemble des documents annexés au présent arrêté.

Article 2 : Conformément au plan de masse du dossier de lotissement, joint au présent arrêté (pièce PA4 B), le lotissement dénommé "Les Vignals" comporte 56 lots réservés à la construction de maisons individuelles, en 4 tranches, répartis de la façon suivante :

- 56 lots constructibles numérotés de 1 à 56, d'une surface de plancher maximale à construire de 8000 m²,
- 28 places de stationnement visiteurs
- 1 bassin de rétention, un emplacement "local poubelle", espaces verts, voirie (chaussée + trottoirs)

Article 3 : Le lotisseur devra fournir aux attributaires des lots une attestation mentionnant l'indication de la surface de plancher constructible sur le lot, attestation qui devra être jointe à toute demande de Permis de Construire, en application de l'article R 442-11 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 : Conformément aux dispositions énoncées dans l'arrêté du Préfet de Région n°76-2019-0017 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive, et dont une copie est jointe au présent arrêté, il sera procédé à une opération de diagnostic archéologique préalablement à la réalisation du projet.

Article 5 : Les prescriptions énoncées dans l'avis des services consultés, et jointes en annexe au présent arrêté (copie des avis), seront strictement respectées.

Article 6 : Les constructions à édifier devront respecter, outre les dispositions du règlement de la zone AU1 du PLU susvisé, les dispositions énoncées en pièces PA2 et PA10, et sur le plan de masse PA4 B.

Article 7 : La présente autorisation est accordée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- La vente par anticipation des lots n'est pas autorisée.
- Prescriptions concernant l'avis de ENEDIS-E.R.D.F. :
La puissance de raccordement concernant le raccordement au réseau d'électricité sera de 56x12kVA monophasé.
- Le pétitionnaire devra lors de la visite de récolement des travaux de viabilité dudit lotissement, ou lors de dépôt en Mairie de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux :
 - Procès-verbal d'étanchéité des réseaux AEP et EU
 - Procès-verbal de désinfection du réseau AEP
 - Procès-verbal de l'inspection caméra ainsi que le support numérique correspondant du réseau E.U.
 - Procès-verbal de vérification de la conformité du réseau Eclairage Public établi par un bureau de contrôle agréé.
 - Procès-verbal de vérification des poteaux d'incendie à créer.
- Le pétitionnaire est informé que le titre III de la loi validée du 27 septembre 1941 stipule que toute découverte pouvant intéresser l'art, l'histoire ou l'archéologie doit immédiatement

être signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles
- Service Régional de l'Archéologie (voir article 4).

Article 8 : En application de la loi du 13/07/1991, du décret n°2006-1658 et 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007, relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les aménagements concernant la voirie -cheminements piétonniers, trottoirs et bateaux permettant le cheminement, accès aux espaces publics et aux locaux d'habitations, aires de stationnement) devront être globalement étudiés afin de respecter la réglementation ci-dessus.

Article 9 : les travaux d'équipements et de viabilité du lotissement précisés dans le programme et plans des travaux joints en Annexes PA 2, PA 4a, PA 8 et suivants du présent arrêté, complété des prescriptions définies à l'article 7 ci-dessus devront être commencés dans un délai de trois ans à compter de la date du présent arrêté et ne devront pas être interrompus pendant un an à compter de la notification au demandeur du présent arrêté, faute de quoi ledit arrêté sera caduc.

Article 10 : Aucun acte de vente ou de location ne pourra être établi, aucun permis de construire ne pourra être délivré avant que le lotisseur ait produit la déclaration attestation l'achèvement et la conformité des travaux dans les conditions fixées aux articles L 462.1 et R 462.1 du Code de l'Urbanisme.

A compter de la date de réception en Mairie, l'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité desdits travaux.

Article 11 : Le présent arrêté sera publié au Bureau des Hypothèques aux frais du lotisseur par les soins du notaire chargé de la vente des lots. A défaut, le présent arrêté sera caduc.

Article 12 : Une ampliation du présent arrêté sera publiée par voie d'affichage à la Mairie de BOUTENAC pendant une durée de deux mois.

Article 13 : La présente autorisation de lotir sera affichée sur le terrain par les soins du lotisseur pendant toute la durée du chantier (article R 424-15 du Code de l'Urbanisme).

Article 14 : Le destinataire de la décision qui désire la contester, peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (au terme d'un délai de deux mois, le silence du Maire vaut rejet implicite).

BOUTENAC, le 18/04/2019
LE MAIRE

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

Le constat de l'affichage sur le terrain a été fait par Maître Martine PERIE, huissier de justice à NARBONNE 62, rue Demoge, aux termes d'un procès-verbal en date des 26 avril, 21 mai et 3 juillet 2019.

Les copies du permis et du procès-verbal sont annexées.

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

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

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 15 février 2021 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint.

A cet état sont joints :

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

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 1er décembre 2004.

Les risques pris en compte sont : INONDATION.

Aucuns travaux prescrits.

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2 faible.

Radon

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

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 ALEA FORT ET MOYEN.

Une copie de la cartographie est annexée.

Etude géotechnique

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.

En l'espèce, l'**ACQUEREUR** déclare avoir fait réaliser une étude de sol de type G1 préalablement à la signature des présentes et dispense le notaire de la produire au présent acte.

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.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES 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 des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire dans les proportions ci-après :
 - moitié en pleine propriété et un huitième en usufruit à Madame AMANS,

- un huitième en nue-propriété et trois huitièmes en pleine propriété aux consorts YOU, en vertu des faits et actes ci-après littéralement retranscrits savoir :

Antérieurement, les parcelles anciennement cadastrées C1 C2 et C3, dépendaient de la communauté légale de biens ayant existé entre les époux YOU-AMANS, ci-dessous énoncés, pour avoir été acquises durant et pour le compte de ladite communauté, avec d'autres biens, par eux conjointement, de :

Monsieur Lucien Jean Elie AMANS, propriétaire-viticulteur, domicilié à BOUTENAC, époux de Madame Elisabeth Berthe Thérèse PECH,

Suivant contrat de vente retenu par Maître André FAU Notaire à LEZIGNAN-CORBIERES, le 11 août 1972, publié au bureau des hypothèques de NARBONNE, le vingt-sept septembre suivant, volume 4424 n°10,

Cette vente fut consentie et acceptée moyennant le prix principal de cent cinq mille francs, payé comptant et quittancé définitivement audit acte.

Décès de Monsieur YOU

Monsieur Gilbert YOU, en son vivant, propriétaire-viticulteur, né à CARCASSONNE le onze novembre mil neuf cent quarante un, domicilié à BOUTENAC, époux de Madame Eliane Thérèse Juliette AMANS,

Est décédé au centre hospitalier de MONTPELLIER le vingt-huit décembre mil neuf cent soixante-dix-sept,

A la survie de ladite dame AMANS, sans profession, son épouse restée sa veuve, domiciliée à BOUTENAC, ci-dessus nommée,

- commune légalement en biens acquêts avec le de cujus, à défaut de contrat de prélabale à leur union célébrée à BOUTENAC le 22 avril 1977,

- et usufruitière légale du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du code civil,

Et qu'il a laissé pour recueillir sa succession :

Mesdemoiselles Myriam et Ghislaine YOU, et Monsieur Jérôme YOU, tous trois mineurs d'âge sous la tutelle légale de leur mère,

Ses trois enfants et seuls présomptifs héritiers de l'universalité des biens composant sa succession conjointement pour le tout ou divisément chacun d'eux pour un/tiers, sous réserve des droits en usufruit revenant à leur mère, épouse survivante.

Ainsi que ces qualités héréditaires ont été constatées aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître Jean-Claude FAU Notaire à LEZIGNAN-CORBIERES en date du 8 août 1978.

La transmission de la propriété des biens dépendant de ladite succession a été constatée aux termes d'un acte d'attestation immobilière dressée par ledit Maître FAU Notaire le 5 mars 1979 publiée au service de la publicité foncière de NARBONNE le 2 avril 1979 volume 6540 n°6.

Audit acte lesdits immeuble ont été évalués avec l'ensemble des biens transmis à la somme de cent trente-huit mille francs pour la pleine propriété dont moitié pour la succession.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

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

NÉGOCIATION

La vente a été négociée par l'intermédiaire de la SARL dénommée "OCCITANIE TERRAINS".

Par conséquent, l'**ACQUEREUR** s'oblige à verser à ladite société la somme de CINQ MILLE EUROS HORS TAXE (5.000,00 € HT) par lot de terrains à bâtir créés sur l'emprise du terrain vendu, avec un minimum

d'honoraires de 10 % hors taxes du prix d'achat dudit terrain, au titre de la négociation de la présente vente.

Ce paiement a lieu en dehors de la comptabilité du notaire soussigné.

Depuis lors, en raison de l'absorption de la société OCCITANIE TERRAINS par la société HECTARE, cette clause n'a plus d'effet.

MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

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

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

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

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.

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 sus-indiquée.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse sus-indiquée.

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 SINCÉRITÉ

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

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

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 : maitre.fau@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'IDENTITÉ

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 LIÉ 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 sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

PROJET