VENTE PELOFY / HECTARE

100323601 CF/VD/MC

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE
Maître Caroline FAU, Notaire, à LEZIGNAN-CORBIERES (Aude), 26 boulevard Gabriel Péri,

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 Marie-Thérèse Julienne **PELOFY**, professeur retraitée, demeurant à BOUTENAC (11200) 4 rue de la Fontaine Fraîche.
Née à BOUTENAC (11200) le 2 juin 1950.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente 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

PROJET

rue du Romarin, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

QUOTITÉS ACQUISES

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

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Madame Marie-Thérèse PELOFY est présente à l'acte.

- 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 Madame Marie-Thérèse PELOFY

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant la société SAS HECTARE

- Extrait K bis.

PROJET

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, 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 terrains à bâtir non viabilisées .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	1813	le village	00 ha 06 a 74 ca
C	1814	le village	00 ha 05 a 71 ca
C	1815	le village	00 ha 03 a 93 ca
C	1816	le village	00 ha 01 a 09 ca
C	1817	le village	00 ha 05 a 00 ca
C	1818	le village	00 ha 00 a 58 ca
C	1819	le village	00 ha 02 a 25 ca
C	1820	le village	00 ha 13 a 45 ca
C	1821	le village	00 ha 05 a 26 ca
C	1869	le village	00 ha 00 a 51 ca
C	1870	le village	00 ha 03 a 97 ca
C	1871	le village	00 ha 04 a 00 ca
C	1872	le village	00 ha 01 a 61 ca
C	1873	le village	00 ha 01 a 07 ca
C	1874	le village	00 ha 01 a 30 ca
C	1875	le village	00 ha 01 a 40 ca
C	1876	le village	00 ha 01 a 37 ca
C	1877	le village	00 ha 00 a 04 ca

PROJET

C	1878	le village	00 ha 04 a 30 ca
C	1879	le village	00 ha 03 a 42 ca
C	1880	le village	00 ha 03 a 35 ca
C	1881	le village	00 ha 00 a 62 ca
C	1882	le village	00 ha 07 a 01 ca

Total surface : 00 ha 77 a 98 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

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

C 12 - Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Claude FAU notaire à LEZIGNAN-CORBIERES le 18 juillet 2000, publié au service de la publicité foncière de NARBONNE le 7 septembre 2000, volume 2000P, numéro 8367.

C 19 - Attestation immobilière suivant acte reçu par Maître Caroline BISMES-FAU notaire à LEZIGNAN-CORBIERES le 8 septembre 2017, publié au service de la publicité foncière de NARBONNE le 28 septembre 2017, volume 2017P, numéro 8136.

Après le décès de Madame Simone Germaine Joséphine Louise FONTROUGE survenu le 14 janvier 2017.

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 **SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE EUROS (78.000,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

PARTIE PAYÉE COMPTANT

La somme de TRENTE-HUIT MILLE EUROS (38.000,00 EUR) formant partie du prix a été payée comptant aujourd'hui même ainsi qu'il résulte de la comptabilité du

PROJET

notaire soussigné par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** 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 QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 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, un an à compter des présentes et ce au plus tard avant le 30 septembre 2022.

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

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 le paiement aura lieu par la comptabilité du notaire soussigné

2) Qu'il ne pourra être valablement effectué que 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.

PROJET

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.

CAUTIONNEMENT BANCAIRE

A la sûreté et à la garantie du paiement payable à terme, pour un montant total de QURANTE MILLE EUROS (40.000 €) , l'ACQUEREUR remet ce jour un cautionnement bancaire de la Caisse d'Epargne du Languedoc 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 payement 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

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

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

PROJET

C 12 - Acquisition avec d'autres parcelles suivant acte reçu par Maître Jean-Claude FAU, notaire à LEZIGNAN-CORBIERES le 18 juillet 2000 pour une valeur globale de cent cinquante mille francs (150.000,00 frs) soit une contre-valeur de vingt-deux mille huit cent soixante-sept euros et trente-cinq centimes (22.867,35 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NARBONNE, le 7 septembre 2000 volume 2000P, numéro 8367.

C 19 - Attestation immobilière suivant acte reçu par Maître Caroline BISMES-FAU, notaire à LEZIGNAN-CORBIERES le 8 septembre 2017 pour une valeur de trente-trois mille neuf cent cinquante euros (33.950,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NARBONNE, le 28 septembre 2017 volume 2017P, numéro 8136.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

L'impôt sur la plus-value exigible doit être déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Une copie approuvée par le **VENDEUR** de l'imprimé 2048-IMM-SD est annexée.

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.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était Madame Simone Germaine FONTROUGE veuve Gustave SALVAYRE, domicilié en son vivant BOUTENAC 4, rue de la fontaine, son décès est survenu le 14 janvier 2017. L'acte de notoriété a été reçu par Maître BISMES-FAU, notaire à LEZIGNAN-CORBIERES (11200), le 28 juin 2017.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de trente-trois mille neuf cent cinquante euros (33.950,00 eur).

Une copie approuvée par le **VENDEUR** de l'imprimé 2048-IMM-SD est annexée.

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.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de NARBONNE CENTRE DES IMPOS 4, avenue du Maréchal Juin 11109 NARBONNE CEDEX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

OBLIGATION DÉCLARATIVE

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.

PROJET

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 en date du , donc de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, a instauré une taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible, taxe d'un montant de 10 % assise sur un montant égal au prix de cession du terrain défini à l'article 150 VA dudit Code diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession défini au même article.

Cette taxe est 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.

Elle sera prélevée sur le prix de vente pour être versée à l'appui de la réquisition pour publier ou de la présentation à l'enregistrement.

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

Conformément aux dispositions de l'article 1605 nonies du Code général des impôts, une taxe est due par le vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, et dont le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition est supérieur à 10.

Cette taxe, dont le taux d'imposition varie selon le rapport entre le prix de cession et celui d'acquisition, sera prélevée sur le prix de vente pour être versée à l'appui de la réquisition pour publier ou de la présentation à l'enregistrement.

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

PROJET

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 SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE EUROS (78.000,00 EUR).

DÉTERMINATION DES DROITS

			Mt à payer
Taxe départementale 78 000,00	x 0,70 %	=	546,00
Frais d'assiette 546,00	x 2,14 %	=	12,00
		TOTAL	**558,00**

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	78.000,00	0,10%	78,00

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 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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.

PROJET

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.

PROJET

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 S0003.

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 ;
- reconnait 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 lettre en date du 8 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.

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.

PROJET

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

PERMIS D'AMÉNAGER

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 26/11/2018par 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 le conditions fixées par l'ensemble des documents annexés au présent arrêté.

Article 2 : Conformément au lan 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, réaprtis 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*

PROJET

- *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 e 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 sevies 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.

PROJET

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 par MEDIA IMMO le 23 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.

PROJET

- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

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

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

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

Sismicité
L'immeuble est situé dans une zone 2.

Radon
L'immeuble n'est pas 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 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

PROJET

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.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

La parcelle cadastrée C 12

Pour l'avoir acquise avec d'autres, de Madame FONTROUGE Simone Germaine Joséphine Louise, Retraitée, épouse de Monsieur SALVAYRE Gustave Jean Eugène, demeurant à BOUTENAC, née à BOUTENAC le 11 juin 1921, mariée avec Monsieur SALVAYRE sous l'ancien régime légal de la communauté de meubles et acquêts sans contrat à BOUTENAC le 29 juin 1965,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude FAU Notaire à LEZIGNAN-CORBIERES mon prédécesseur immédiat le 18 juillet 2000 publié au service de la publicité foncière de NARBONNE LE 7 septembre 2000 volume 2000P n°8367,

Moyennant le prix principal de cent cinquante mille francs, sur lequel prix l'acquéreur a payé comptant la somme de VINGT MILLE FRANCS par la comptabilité du notaire quittancé audit acte.

Le solde soit la somme de cent trente mille francs, converti en une rente annuelle et viagère de dix-huit mille francs sur la tête de Madame SALVAYRE née FONTROUGE venderesse.

Payable en douze termes égaux de mille cinq cents francs les premiers de chaque mois à compter de ce jour.

La parcelle cadastrée C 19

Pour l'avoir recueillie avec d'autres, dans la succession de Madame Simone Germaine Joséphine Louise FONTROUGE, en son vivant retraitée, demeurant à BOUTENAC (11200) 4 rue de la fontaine.

Née à BOUTENAC (11200), le 11 juin 1921.

Veuve de Monsieur Gustave Jean Eugène SALVAYRE et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Décédée à BIZANET (11200) (FRANCE) à la maison de retraite "Les Arbousiers 1", rue des Mailheuls, le 14 janvier 2017.

La dévolution successorale s'établit comme suit :

Etant ici précisé que la personne décédée n'a laissé aucun descendant légitime, naturel ou adoptif, et par conséquent aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession. Par suite, toutes les dispositions à cause de mort prises par la personne décédée peuvent recevoir leur pleine et entière exécution au profit de :

Madame Marie-Thérèse Julienne PELOFY, professeur retraitée, demeurant à AIGUES VIVES (31500) 3 Chemin l Amadou.

Née à BOUTENAC (11200) le 2 juin 1950.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Légataire universel

PROJET

Ainsi que ces qualités héréditaires ont été constatées aux termes d'un acte de notoriété établi par le notaire soussigné le 28 juin 2017.

Le dépôt du testament sus visé a été effectué aux termes d'un acte reçu par Office Notarial 26 boulevard Gabriel Péri à LEZIGNAN-CORBIERES, le 28 juin 2017.

Aux termes d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal de grande instance de NARBONNE, le 7 juillet 2017, dont l'original a été déposé au rang des minutes de Office Notarial 26 boulevard Gabriel Péri à LEZIGNAN-CORBIERES , le 8 septembre 2017, Madame Marie-Thérèse PELOFY a été envoyé en possession du legs consenti par Madame Marie-Thérèse PELOFY.

La transmission de la propriété des biens dépendant de ladite succession a été constatée aux termes d'une attestation immobilière dressée par le notaire soussigné le 8 septembre 2017 publiée au service de la publicité foncière de NARBONNE le 28 septembre 2017 volume 2017P n°8136.

Audit acte ledit bien a été évalué à la somme de 33.950,00 €.

ANTERIEUREMENT

Le bien dont s'agit appartenait à Madame Simone FONTROUGE veuve SALVAYRE, pour l'avoir acquis à la suite de divers faits et actes, savoir :

I - Acquisition par les époux SALVAYRE/AYMAR

Ledit bien dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre les époux SALVAYRE-AYMAR ci-après nommés pour les acquisitions qu'ils en ont faites de :

-Partie soit une contenance de 16ares 3 centiares de Mademoiselle Anna MAILHAC, sans profession, célibataire majeur, demeurant et domiciliés à OUPIA (Hérault), aux termes d'un acte reçu par Maître SICRET, notaire à LEZIGNAN-CORBIERES, le 9 mai 1933, transcrit au bureau des Hypothèques de NARBONNE, le 24 mai 1933, volume 2044, numéro 48.

Cette vente a eu lieu moyennant un prix principal de 4.000,00Francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

-Et le surplus soit une contenance de 16 ares quatre centiares pour l'avoir acquis de Monsieur Joseph Adrien ROUAIROUX, propriétaire, et Madame Félicie Anna Sidonie LAURIOL, sans profession son épouse, demeurant et domiciliées ensemble à BOUTENAC, aux termes d'un acte reçu par Maître SICRET, notaire susnommé, les 9 et 11 avril 1933, volume 2044 numéro 49.

Cette vente a eu lieu moyennant un prix de 4.000,00Francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

II - Décès de Madame Augusta AYMAR

Madame Augusta Marcelle Hélène AYMAR, en son vivant sans profession, demeurant et domicilié à BOUTENAC, est décédée en son domicile le 16 août 1981, à la survie de Monsieur Alban Noël SALVAYRE, son conjoint avec lequel elle était marié sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de BOUTENAC, le 30 décembre 1926, usufruitier du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du code civil.

Et laissant pour lui succéder :

Monsieur Gustave Jean Eugène SALVAYRE, auxiliaire P.T.T. demeurant et domicilié à BOUTENAC, époux de Madame Simone Germaine Joséphine Louise FONTROUGE.

Son fils unique issu de son union avec ledit Monsieur Alban Noël SALVAYRE ayant droit à la totalité de sa succession sous réserve des droits revenant au conjoint survivant en vertu de l'article 767 du code civil. Ainsi que ce décès et ces qualités héréditaires sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître Maurice MIQUEL, le 19 mai 1982.

La transmission par décès ab intestat des biens immeubles dépendants de la succession de Madame SALVAYRE sont constatés dans une attestation notariée

PROJET

dressée par ledit notaire, le 19 mai 1982, publiée au bureau des Hypothèques de NARBONNE, le 1er juillet 1982, volume 8367 numéro 27.

III - Donation de Monsieur SALVAYRE au profit de son fils unique

Suivant acte reçu par Maître Pierre de VOLONTAT, notaire à LEZIGNAN-CORBIERES, le 16 novembre 1982, publié au bureau des Hypothèques de NARBONNE, le 18 janvier 1983, volume 8647, numéro 15, Monsieur Alban Noël SALVAYRE, propriétaire en retraite, demeurant et domicilié à BOUTENAC, veuf en premières noces de Madame Augusta Marcelle Hélène AYMAR, a fait donation entre vifs à Monsieur Gustave Jean Eugène SALVAYRE son fils unique des droits immobiliers lui appartenant.

Cette donation a eu lieu moyennant diverses charges et conditions et réserves au profit du donateur et notamment la réserve d'usufruit des biens donnés, aujourd'hui éteintes du fait du décès du donateur, la donation a pu recevoir pleine et entière exécution.

IV- Décès de Monsieur Gustave SALVAYRE.

Monsieur Gustave Jean Eugène SALVAYRE retraité, demeurant à BOUTENAC, rue de la Fontaine. Né à BOUTENAC, le 14 mai 1928. Epoux de Madame Simone Germaine Joséphine Louise FONTROUGE, mariés sous le régime de la communauté de meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de BOUTENAC le 29 juin 1965.

Monsieur SALVAYRE est décédé à NARBONNE, 44, quai Vallière, où il se trouvait momentanément, le 31 octobre 2004, en l'état d'une donation entre époux, suivant acte reçu par Maître FAU, notaire à LEZIGNAN-CORBIERES, le 28 mai 1993.

Laissant pour lui succéder son conjoint survivant Madame Simone Germaine Joséphine Louise FONTROUGE, retraitée, demeurant à BOUTENAC, rue de la Fontaine. Née à BOUTENAC, le 11 juin 1921. Donataire à son choix de la quotité disponible de droit commun, ou d'un quart en pleine propriété et trois quart en usufruit ou de la totalité en usufruit, aux termes de la donation sus énoncée.

La dévolution successorale a été constaté dans un acte de notoriété reçu par Maitre Maurice MIQUEL, le 30 mars 2005, audit acte Madame FONTROUGE veuve SALVAYRE a déclaré accepter la libéralité sus énoncée en ce qu'elle porte, sur la quotité disponible en pleine propriété des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession.

PROJET

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

L'origine de propriété antérieure de la parcelle C 12 est énoncée dans une note annexée.

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 ci-dessus.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse ci-dessus.

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

PROJET

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.

PROJET

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