

VENTE Cts BOUSQUET / HECTARE

100323702 CF/VD/

**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 Benoît GAILLARD, notaire à BLAGNAC
31700 - 21, rue du Docteur Gaimbaud, assistant Madame COURONNE et
Messieurs Cédric et Virgil BOUSQUET.**

**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

Monsieur Richard **BOUSQUET**, Retraité, demeurant à NARBONNE (11100)
18 rue des termes.

Né à CESSERAS (34210) le 23 juin 1956.

Divorcé de Madame Maria Carlota **DANIEL** suivant jugement rendu par le
Tribunal de grande instance de MONTPELLIER (HÉRAULT) (00000) le 1er décembre
2009, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Cédric Daniel Gilles **BOUSQUET**, Coiffeur, époux de Madame Evelyne **BLARD**, demeurant à CAUBIAC (31480) 77 lieu-dit Tour d'Enmartin.

Né à NARBONNE (11100) le 27 juin 1978.

Marié à la mairie de FONSORBES (31470) le 23 août 2003 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean-Claude FAU, notaire à LEZIGNAN-CORBIERES (11200), le 2 juin 2003.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Virgil Gérard **BOUSQUET**, Salarié, époux de Madame Jessica Aurélie **COUSINET**, demeurant à BRETX (31530) tour lieu-dit Las Pradassos.

Né à NARBONNE (11100) le 27 mai 1984.

Marié à la mairie de FONSORBES (31470) le 24 juillet 2010 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Christiane Louise **BRANET**, sans profession, épouse de Monsieur Jacques Robert **COURONNE**, demeurant à TOULOUSE (31200) 2 allée des Causses.

Née à TOULOUSE (31000) le 3 janvier 1957.

Mariée à la mairie de BERAT (31370) le 15 septembre 2007 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Pierre CLARY, notaire à TOULOUSE, le 2 juillet 2007.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

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

QUOTITÉS ACQUISES

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

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Richard BOUSQUET est représenté par Monsieur Michel GALY Mandataire judiciaire domicilié à 34505 BEZIERS 47 avenue Jean Moulin, comme indiqué ci-après.

- Monsieur Cédric BOUSQUET, époux de Madame Evelyne BLARD,

- Monsieur Virgil BOUSQUET, époux de Madame Jessica Aurélie COUSINET,

- Madame Christiane Louise BRANET, épouse de Monsieur Jacques Robert COURONNE,

- 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.

LIQUIDATION JUDICIAIRE DU PROPRIETAIRE

Le propriétaire sus-dénommé du **BIEN** a été mis directement en liquidation judiciaire aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de BEZIERS, statuant en matière civile, le 19 novembre 2015 dont une copie est annexée.

Par suite, et conformément aux dispositions de l'article L 641-9 du Code de commerce intéressant les procédures collectives, il se trouve dessaisi de l'administration et de la disposition de ses biens.

En conséquence, intervient aux présentes le mandataire-judiciaire ci-après nommé et qualifié, en qualité de **VENDEUR**.

Agissant aux présentes tant en qualité de Mandataire-Judiciaire de la liquidation judiciaire du propriétaire du **BIEN** qu'en qualité de **VENDEUR** aux présentes de ce **BIEN**, spécialement autorisé en vertu d'une ordonnance rendue le 1er juillet 2021 par Madame Chloé HAUSS, Juge-Commissaire de cette liquidation, dont une grosse est annexée. Cette ordonnance n'est frappée d'aucune opposition ainsi qu'il résulte du certificat de non-opposition délivré par la cour d'appel de MONTPELLIER le 2 septembre 2021 ci-annexé.

Précision étant faite que le Juge-Commissaire a été nommé à cette fonction dans le cadre de la liquidation aux termes d'un Jugement du Tribunal judiciaire en date du 19 novembre 2015, le jugement nommant également le mandataire-judiciaire.

CAPACITE DES PARTIES

LE PROPRIÉTAIRE ET LE MANDATAIRE-JUDICIAIRE-VENDEUR

Le propriétaire sus-dénommé ayant été mis en liquidation judiciaire aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de BEZIERS le 19 novembre 2015, comme il est dit ci-dessus, et conformément aux dispositions de l'article L 641-9 du Code de commerce intéressant les procédures collectives, il se trouve dessaisi de l'administration et de la disposition de ses biens. En conséquence, le mandataire-judiciaire nommé à cette liquidation, est spécialement autorisé à vendre aux présentes en vertu de l'ordonnance susvisée.

L'ACQUÉREUR

L'**ACQUEREUR** atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux présentes, et il déclare notamment :

- Que son identité indiquée en tête des présentes est exacte.
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation.
- Qu'il n'est concerné par aucune mesure pouvant atteindre sa faculté de contracter aux présentes.

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 Richard BOUSQUET

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Monsieur Cédric BOUSQUET

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Monsieur Virgil BOUSQUET

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Madame Christiane Louise BRANET

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant la société 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.

TERMINOLOGIE

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le mandataire judiciaire, le mot "**PROPRIETAIRE**" désigne la personne en liquidation judiciaire.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée 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 "**meublier**", 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,
Diverses parcelles de terrain à bâtir .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	1811	Le Village	00 ha 01 a 26 ca
C	1812	Le Village	00 ha 02 a 74 ca
C	1851	Le Village	00 ha 00 a 50 ca
C	1852	Le Village	00 ha 01 a 02 ca
C	1853	Le Village	00 ha 01 a 56 ca
C	1854	Le Village	00 ha 02 a 94 ca
C	1855	Le Village	00 ha 06 a 28 ca
C	1856	Le Village	00 ha 06 a 00 ca
C	1858	Le Village	00 ha 05 a 49 ca
C	1859	Le Village	00 ha 00 a 05 ca
C	1860	Le Village	00 ha 01 a 11 ca
C	1861	Le Village	00 ha 04 a 77 ca

C	1862	Le Village	00 ha 05 a 00 ca
C	1864	Le Village	00 ha 00 a 70 ca
C	1865	Le Village	00 ha 00 a 58 ca
C	1866	Le Village	00 ha 00 a 65 ca
C	1867	Le Village	00 ha 06 a 74 ca
C	1868	Le Village	00 ha 13 a 12 ca
C	1883	Le Village	00 ha 03 a 39 ca
C	1884	Le Village	00 ha 02 a 94 ca
C	1885	Le Village	00 ha 03 a 20 ca
C	1886	Le Village	00 ha 03 a 60 ca
C	1887	Le Village	00 ha 03 a 55 ca
C	1888	Le Village	00 ha 00 a 04 ca
C	1889	Le Village	00 ha 06 a 92 ca
C	1890	Le Village	00 ha 07 a 00 ca
C	1891	Le Village	00 ha 04 a 76 ca
C	1892	Le Village	00 ha 04 a 25 ca
C	1893	Le Village	00 ha 03 a 97 ca
C	1895	Le Village	00 ha 07 a 18 ca
C	1899	Le village	00 ha 03 a 05 ca
C	1900	Le Village	00 ha 02 a 98 ca
C	1901	Le Village	00 ha 02 a 91 ca
C	1902	Le Village	00 ha 03 a 54 ca
C	1903	Le Village	00 ha 00 a 03 ca
C	1904	Le Village	00 ha 09 a 17 ca
C	1906	Le Village	00 ha 00 a 06 ca
C	1909	Le Village	00 ha 01 a 88 ca
C	1910	Le Village	00 ha 01 a 90 ca
C	1911	Le Village	00 ha 02 a 05 ca
C	1912	Le Village	00 ha 03 a 66 ca
C	1913	Le Village	00 ha 02 a 53 ca
C	1914	Le village	00 ha 00 a 98 ca
C	1915	Le Village	00 ha 01 a 05 ca
C	1916	Le Village	00 ha 01 a 09 ca
C	1917	Le Village	00 ha 01 a 49 ca
C	1918	Le Village	00 ha 07 a 35 ca
C	1919	Le Village	00 ha 02 a 66 ca
C	1808	Le Village	00 ha 00 a 98 ca
C	1809	Le Village	00 ha 02 a 47 ca
C	1810	Le Village	00 ha 00 a 03 ca

Total surface : 01 ha 63 a 17 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 C28 d'une contenance totale de 425 m²)

C	1811	Le Village	00 ha 01 a 26 ca
C	1812	Le Village	00 ha 02 a 74 ca

- Les parcelles cadastrées :

(Provenant de la parcelle C 18 d'une contenance totale de 67a 90ca)

C	1851	Le Village	00 ha 00 a 50 ca
C	1852	Le Village	00 ha 01 a 02 ca
C	1853	Le Village	00 ha 01 a 56 ca
C	1854	Le Village	00 ha 02 a 94 ca
C	1855	Le Village	00 ha 06 a 28 ca
C	1856	Le Village	00 ha 06 a 00 ca
C	1857	Le Village	00 ha 07 a 00 ca
C	1858	Le Village	00 ha 05 a 49 ca
C	1859	Le Village	00 ha 00 a 05 ca
C	1860	Le Village	00 ha 01 a 11 ca
C	1861	Le Village	00 ha 04 a 77 ca
C	1862	Le Village	00 ha 05 a 00 ca
C	1863	Le Village	00 ha 05 a 00 ca
C	1864	Le Village	00 ha 00 a 70 ca
C	1865	Le Village	00 ha 00 a 58 ca
C	1866	Le Village	00 ha 00 a 65 ca
C	1867	Le Village	00 ha 06 a 74 ca
C	1868	Le Village	00 ha 13 a 12 ca

- Les parcelles cadastrées :

(Provenant de la parcelle C 20 d'une contenance totale de 17a 00ca)

C	1883	Le Village	00 ha 03 a 39 ca
C	1884	Le Village	00 ha 02 a 94 ca
C	1885	Le Village	00 ha 03 a 20 ca
C	1886	Le Village	00 ha 03 a 60 ca
C	1887	Le Village	00 ha 03 a 55 ca
C	1888	Le Village	00 ha 00 a 04 ca

- Les parcelles cadastrées :

(Provenant de la parcelle C 26 d'une contenance totale de 71a 70ca)

C	1889	Le Village	00 ha 06 a 92 ca
C	1890	Le Village	00 ha 07 a 00 ca
C	1891	Le Village	00 ha 04 a 76 ca
C	1892	Le Village	00 ha 04 a 25 ca
C	1893	Le Village	00 ha 03 a 97 ca
C	1894	Le Village	00 ha 04 a 12 ca
C	1895	Le Village	00 ha 07 a 18 ca
C	1896	Le Village	00 ha 05 a 00 ca
C	1897	Le Village	00 ha 05 a 70 ca
C	1898	Le Village	00 ha 00 a 08 ca
C	1899	Le village	00 ha 03 a 05 ca
C	1900	Le Village	00 ha 02 a 98 ca
C	1901	Le Village	00 ha 02 a 91 ca
C	1902	Le Village	00 ha 03 a 54 ca
C	1903	Le Village	00 ha 00 a 03 ca
C	1904	Le Village	00 ha 09 a 17 ca

- Les parcelles cadastrées :

(Provenant de la parcelle C 17 d'une contenance totale de 34 35ca)

C	1905	Le Village	00 ha 00 a 01 ca
---	------	------------	------------------

C	1906	Le Village	00 ha 00 a 06 ca
C	1907	Le Village	00 ha 03 a 92 ca
C	1908	Le Village	00 ha 04 a 42 ca
C	1909	Le Village	00 ha 01 a 88 ca
C	1910	Le Village	00 ha 01 a 90 ca
C	1911	Le Village	00 ha 02 a 05 ca
C	1912	Le Village	00 ha 03 a 66 ca
C	1913	Le Village	00 ha 02 a 53 ca
C	1914	Le village	00 ha 00 a 98 ca
C	1915	Le Village	00 ha 01 a 05 ca
C	1916	Le Village	00 ha 01 a 09 ca
C	1917	Le Village	00 ha 01 a 49 ca
C	1918	Le Village	00 ha 07 a 35 ca
C	1919	Le Village	00 ha 02 a 66 ca

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

- La parcelle originellement cadastrée section C numéro 28
- La parcelle originellement cadastrée section C numéro 18
- La parcelle originellement cadastrée section C numéro 20
- La parcelle originellement cadastrée section C numéro 26
- La parcelle originellement cadastrée section C numéro 17
- La parcelle originellement cadastrée section C numéro 27
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - Provenant de l'ancien numéro C 18
 - La parcelle désormais cadastrée section C numéro 1857 lieudit le village pour une contenance de sept ares (00ha 07a 00ca), devant former le lot 22 du futur lotissement,
 - La parcelle désormais cadastrée section C numéro 1863 lieudit le village pour une contenance de cinq ares (00ha 05a 00ca), devant former le lot 49 du futur lotissement,
 - Provenant de l'ancien numéro C 26
 - La parcelle désormais cadastrée section C numéro 1894 lieudit le village pour une contenance de quatre ares douze centiares (00ha 04a 12ca), devant former le lot 36 du futur lotissement,
 - La parcelle désormais cadastrée section C numéro 1896 lieudit le village pour une contenance de cinq ares (00ha 05a 00ca), devant former le lot 38 du futur lotissement,
 - La parcelle désormais cadastrée section C numéro 1897 lieudit le village pour une contenance de cinq ares soixante-dix centiares (00ha 05a 70ca), devant former le lot 39 du futur lotissement,
 - La parcelle désormais cadastrée section C numéro 1898 lieudit le village pour une contenance de huit centiares (00ha 00a 08ca), désigné sous le lot 40 du futur lotissement,

○ Provenant de l'ancien numéro C 17

- La parcelle désormais cadastrée section C numéro 1905 lieudit le village pour une contenance de un centiare (00ha 00a 01ca), désigné sous le lot 41 du futur lotissement,
- La parcelle désormais cadastrée section C numéro 1907 lieudit le village pour une contenance de trois ares quatre-vingt-douze centiares (00ha 03a 92ca), désigné sous le lot 40 du futur lotissement,
- La parcelle désormais cadastrée section C numéro 1908 lieudit le village pour une contenance de quatre ares quarante-deux centiares (00ha 04a 42ca), désigné sous le lot 41 du futur lotissement.

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

Du chef de M. Richard BOUSQUET et de Mme Christiane BRANET :

Acquisition : suivant acte reçu par Maître Jean-Claude FAU notaire à LEZIGNAN-CORBIERES le 13 février 1986, publié au service de la publicité foncière de NARBONNE le 6 mars 1986, volume 10008, numéro 33.

Du chef de Messieurs BOUSQUET :

Donation suivant acte reçu par Maître Jean-Claude FAU notaire à LEZIGNAN-CORBIERES le 17 janvier 1991, publié au service de la publicité foncière de NARBONNE le 7 mars 1991, volume 1991P, numéro 1982.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (165.000,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

PARTIE COMPTANT

La somme de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 EUR) formant partie du prix de la vente a été payée comptant par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

Observation étant ici faite que cette somme a été payée comptant aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte la comptabilité du notaire soussigné.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

PARTIE DU PRIX PAYABLE A TERME CONVERTIE EN OBLIGATION DE FAIRE

Quant au solde, soit la somme de **CENT CINQ MILLE EUROS (105.000€)**, **d'un commun accord entre elles**, les parties conviennent de convertir et de payer ladite somme en l'obligation contractée par la Société **ACQUEREUR**, ainsi que l'y oblige son représentant,

De viabiliser sept (7) lots de terrain à bâtir, restant la propriété du **VENDEUR**, qui formeront les lots du futur lotissement dénommé « les signaux » restant appartenir au **VENDEUR**.

Lesdites parcelles comprises dans le périmètre du lotissement à constituer par l'**ACQUEREUR**, cadastrées savoir :

- La parcelle désormais cadastrée section C numéro 1857 lieudit le village pour une contenance de sept ares (00ha 07a 00ca), devant former le lot 22 du futur lotissement,
- La parcelle désormais cadastrée section C numéro 1863 lieudit le village pour une contenance de cinq ares (00ha 05a 00ca), devant former le lot 49 du futur lotissement,
- La parcelle désormais cadastrée section C numéro 1894 lieudit le village pour une contenance de quatre ares douze centiares (00ha 04a 12ca), devant former le lot 36 du futur lotissement,
- La parcelle désormais cadastrée section C numéro 1896 lieudit le village pour une contenance de cinq ares (00ha 05a 00ca), devant former le lot 38 du futur lotissement,
- La parcelle désormais cadastrée section C numéro 1897 lieudit le village pour une contenance de cinq ares soixante-dix centiares (00ha 05a 70ca), devant former le lot 39 du futur lotissement,
- La parcelle désormais cadastrée section C numéro 1898 lieudit le village pour une contenance de huit centiares (00ha 00a 08ca), désigné sous le lot 40 du futur lotissement,

- La parcelle désormais cadastrée section C numéro 1905 lieudit le village pour une contenance de un centiare (00ha 00a 01ca), désigné sous le lot 41 du futur lotissement,
- La parcelle désormais cadastrée section C numéro 1907 lieudit le village pour une contenance de trois ares quatre-vingt-douze centiares (00ha 03a 92ca), désigné sous le lot 40 du futur lotissement,
- La parcelle désormais cadastrée section C numéro 1908 lieudit le village pour une contenance de quatre ares quarante-deux centiares (00ha 04a 42ca), désigné sous le lot 41 du futur lotissement.

Cette facturation forfaitaire comprend le coût de la mise en viabilité en eau potable, égout, électricité, téléphone du lot restant propriété du vendeur, les taxes communales exigibles dans le cadre du dossier de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou d'autorisation de lotir, la part du coût foncier des voiries et de leur réalisation, la part du coût foncier des espaces verts et de leur aménagement, la part des frais de bureau d'étude et de géomètre, la part éventuelle du coût des fouilles archéologiques, celle relative au coût du savoir-faire de l'aménageur foncier, la part de contribution éventuelle à la création de parcelles destinées à la réalisation de logements sociaux etc...

Etant précisé que les parcelles conservées par le **VENDEUR** sont comprises dans le périmètre du lotissement, et forment respectivement les lots 22, 49, 41, 40, 38, 39 et 36 du lotissement dénommé "Les signaux".

En conséquence, le **VENDEUR** a, pour les lots conservés par lui, la qualité de colotis et sera par le seul fait des présentes subrogé de plein droit tant activement que passivement, dans les droits et obligations de l'ACQUEREUR/AMENAGEUR (à exception des obligations résultant de sa qualité de lotisseur professionnel), dont le VENDEUR déclare avoir parfaite connaissance.

Etant précisé qu'en cette qualité de colotis le **VENDEUR** s'oblige à respecter les différents documents applicables au lotissement (cahier des charges, règlement du lotissement, statuts ASL....) dont il déclare avoir reçu dès avant ce jour copie de tous les documents applicables au lotissement et en avoir reçu toutes les explications.

AU TITRE DE LA CAUTION DEGRADATION, IL EST RAPPELE CE QUI SUIV :

DEGRADATIONS DES VOIRIES, RESEAUX DIVERS, OUVRAGES, EQUIPEMENTS, AMENAGEMENTS REALISES PAR LE LOTISSEUR

Toutes les dégradations causées par le propriétaire d'un lot compris dans le périmètre du lotissement, par ses entreprises avec extension aux sous-traitants et fournisseurs et d'une manière plus générale par toute personne substituée à ce dernier, pendant l'exécution de ses travaux de construction, aux ouvrages réalisés par l'aménageur notamment voies, réseaux divers, murs de soutènement, clôtures, équipements divers, places de stationnement, aménagements et espaces de toute nature situés au droit de son lot et des autres lots du lotissement ; ou encore toutes dégradations causées aux lots du lotissement non encore vendus, seront imputées au colotis qui en sera personnellement responsable à l'égard de l'aménageur, de la Commune et des autres propriétaires du lotissement, sans préjudice de ses recours le cas échéant, contre ses entrepreneurs, fournisseurs...

Etant ici précisé que dans le cas où les dégradations ne pourraient être imputées à l'un ou l'autre des propriétaires d'un lot du lotissement, l'ensemble des co-lotis sera tenu conjointement responsable pour les dégradations constatées.

En outre **le vendeur en sa qualité de colotis** déclare et reconnaît avoir été informé par l'**ACQUEREUR/ aménageur** du fait qu'il doit, conformément aux prescriptions du cahier des charges du lotissement :

- informer les entreprises chargées d'exécuter les travaux de construction et de viabilité du lot présentement acquis du contenu du cahier des charges du lotissement, préalablement à toutes prestations,
- faire viser un exemplaire de l'article relatif à l'utilisation des voies par son ou ses entreprises avec extension aux sous-traitants et fournisseurs.
- obtenir une attestation d'assurance responsabilité civile datée de moins de trois mois de son ou ses entreprises avec extension aux sous-traitant et fournisseurs.
- réaliser un constat d'huissier ou « un état des lieux contradictoire » dressé préalablement à tout début de travaux avec la ou les entreprises de construction choisies par lui et cela, de manière à ce que les ouvrages notamment voies, réseaux divers, murs de soutènement, clôtures, équipements divers, places de stationnement, aménagements et espaces de toute nature situés au droit de son lot et des autres lots du lotissement (ou encore aux lots du lotisseur non encore vendus) soient, après achèvement des travaux, remis en état en cas de dégradations.

LIVRAISON DES TRAVAUX DE VIABILISATION

La livraison de ces travaux devra intervenir au plus tard dans un délai de 1 an à compter du démarrage de chacune des tranches de l'opération dans laquelle est comprise chacun des lots conservés par le **VENDEUR** et ce au plus tard le 30 septembre 2029.

Les attestations délivrées par le Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage certifiant l'achèvement des travaux du lotissement, attesteront de l'exécution des obligations de faire dues par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR**.

MANDAT D'INTERET COMMUN

Le **VENDEUR** donne par les présentes tous pouvoirs à l'**ACQUEREUR** pour effectuer toutes modifications des pièces du lotissement et plus particulièrement pour déposer toute demande de permis d'aménager modificatif auprès des administrations compétentes, établir tous plans ou toutes pièces écrites modificatives ou complémentaires et plus généralement lui confère tous pouvoirs pour passer tous les actes de disposition portant sur les voies et espaces communs et toutes les conventions de servitudes qui se révéleraient nécessaires.

De plus, le vendeur investit la SAS HECTARE de tous pouvoirs à l'effet :

- De requérir et signer tous dépôt de pièces complémentaires,
- De procéder à toutes acquisitions de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrain, et d'une manière générale, pour effectuer toute acquisition ou cession quel qu'en soit l'objet ou la forme qui serait nécessaire ou utiles, soit à la réalisation des travaux projetés, soit à la desserte du lotissement.

Précision faite que les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables.

Pour permettre à l'**ACQUEREUR** de parvenir à la réalisation du lotissement, et en contrepartie de ses obligations, le **VENDEUR** confère, par ces mêmes présentes à ce dernier le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par les arrêtés relatifs à l'aménagement du lotissement dont dépend LE BIEN ;
- pour assurer la desserte de ce lotissement et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics ;
- et passer tous accords de servitudes actives ou passives ;

Le VENDEUR investit l'**ACQUEREUR** de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions, échanges et ventes de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition et

vente, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront utiles et nécessaires soit à la réalisation du lotissement projeté, soit à sa desserte, et notamment toutes cessions de terrain nécessitées pour l'agrandissement de la voie publique.

En outre, le **VENDEUR** donne tous pouvoirs à l'**ACQUEREUR** pour effectuer toutes modifications du lotissement, et particulièrement pour déposer toute demande modificative du lotissement auprès des administrations compétentes, établir tout règlement et cahier des charges modificatif dudit lotissement sous réserve de ne pas affecté la zone constructible des lots conservés par lui.

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés à la société HECTARE dans l'intérêt des différents colotis .

Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers pour l'achat de servitudes, de mitoyennetés, de droits de passage ou de terrains, seront supportées par la SAS HECTARE.

Enfin, le **VENDEUR** s'interdit de s'immiscer dans les opérations d'aménagement du lotissement à la charge de l'**ACQUEREUR** et à se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux entrepreneurs.

CAUTIONNEMENT BANCAIRE :

En garantie du paiement payable à terme, soit la somme de CENT CINQ MILLE EUROS (105.000,00 €) lequel est converti en l'obligation de faire dans les termes ci-avant exposés, l'**ACQUEREUR** remet ce jour, un cautionnement de la Caisse d'Epargne du Languedoc au bénéfice du **VENDEUR** pour le compte de l'**ACQUEREUR** consenti suivant contrat dont une copie est ci-annexée.

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

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

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

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

Le prix de vente est réparti comme suit :

- en ce qui concerne le vendeur de l'usufruit : vingt-quatre mille euros (24.000,00 eur) soit douze mille euros (12.000,00 €) revenant à chacun de Monsieur Richard BOUSQUET et Madame Christiane BRANET.
- en ce qui concerne le vendeur de la nue-propriété : trente-six mille euros (36.000,00 eur) soit dix-huit mille euros (18.000,00 €) revenant à chacun de Messieurs Cédric et Virgil BOUSQUET.

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

Monsieur Richard BOUSQUET

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

Acquisition : suivant acte reçu par Maître Jean-Claude FAU, notaire à LEZIGNAN-CORBIERES le 13 février 1986 pour une valeur de six cent mille francs (600.000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NARBONNE, le 6 mars 1986 volume 10008, numéro 33.

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

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 Cédric BOUSQUET

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

Donation : suivant acte reçu par Maître Jean-Claude FAU, notaire à LEZIGNAN-CORBIERES le 17 janvier 1991 pour une valeur de cinquante mille francs (50.000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NARBONNE, le 7 mars 1991 volume 1991P, numéro 1982.

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

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 Virgil BOUSQUET

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

Donation : suivant acte reçu par Maître Jean-Claude FAU, notaire à LEZIGNAN-CORBIERES le 17 janvier 1991 pour une valeur de cinquante mille francs (50.000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NARBONNE, le 7 mars 1991 volume 1991P, numéro 1982.

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

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 Christiane Louise BRANET

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

Acquisition : suivant acte reçu par Maître Jean-Claude FAU, notaire à LEZIGNAN-CORBIERES le 13 février 1986 pour une valeur de six cent mille francs (600.000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NARBONNE, le 6 mars 1986 volume 10008, numéro 33.

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

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 Richard BOUSQUET dépend actuellement du centre des finances publiques de NARBONNE - 4 avenue du Maréchal Juin NARBONNE.

Monsieur Cédric BOUSQUET dépend actuellement du centre des finances publiques de COLOMIERS CEDEX - 1 allée du Gévaudan - CS 20314 COLOMIERS CEDEX.

Monsieur Virgil BOUSQUET dépend actuellement du centre des finances publiques de COLOMIERS CEDEX - 1 allée du Gévaudan - CS 20314 COLOMIERS CEDEX.

Madame Christiane Louise BRANET dépend actuellement du centre des finances publiques de TOULOUSE - PLACE EDOUARD BOUILLERES 31057 TOULOUSE CEDEX 1CS 65723 - 000CS 65723 31057 TOULOUSE CEDEX1.

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

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

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 SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (165.000,00 EUR).

DÉTERMINATION DES DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 0,70 %	=		1 155,00
165 000,00				
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,14 %	=		25,00
1 155,00				
TOTAL				1 180,00

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	165.000,00	0,10%	165,00

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 17 février 2021 et certifié à la date du 15 février 2021 révèle :

- Une inscription d'hypothèque légale prise au profit du Trésor, pour sureté de la somme en principal de onze mille neuf cent soixante-treize euros (11.973,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de NARBONNE, le 22 août 2016, volume 2016v, n°2044, avec effet jusqu'au 19 août 2026.

- Une inscription en instance d'enregistrement en date du 13 novembre 2020 numéro D13689, révèle une hypothèque légale au profit du TRESOR suivant acte en date du 10 novembre 2020.

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 11 février 2021, sous le numéro 011 048 21 S0012.

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.

Par mention en date du 11 février 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 11 février 2021, et ce en application des dispositions de l'article L 141-1-1 I du Code rural et de la pêche

maritime. Un exemplaire de cette déclaration ainsi que l'accusé de réception 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 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, 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 piétons, 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, complétés 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 de la façon suivante :

Du chef de Monsieur Richard BOUSQUET et Madame Christiane BRANET

Pour avoir acquis les parcelles anciennement cadastrées C 17. 18. 20. 26.27 et 28, avec d'autres parcelles,

Par eux conjointement et par égales parts entre eux, alors mariés en uniques noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à BEAUZELLE le 16 avril 1977,

De Monsieur Gilbert BOUSQUET, propriétaire viticulteur, domicilié à BOUTENAC, divorcé en premières noces de Madame Francine GOUT et époux en secondes noces de Madame Madeleine Henriette Louise FASNACHT,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude FAU Notaire à LEZIGNAN-CORBIERES LE 13 février 1986 publié au service de la publicité foncière de NARBONNE le 6 mars 1986 VOLUME 10008 N°33,

Moyennant le prix principal de six cent cinquante mille francs, ventilé à concurrence de six cent mille francs pour les parcelles et à concurrence de cinquante mille francs pour les parts et portions indivises du matériel dépendant d'une exploitation agricole sise à BOUTENAC.

Du chef de Messieurs Cédric et Virgil BOUSQUET

Pour leur avoir été donnés, en nue-propiété, avec d'autres biens, par leurs parents,

Monsieur Richard BOUSQUET et Madame Christiane BRANET alors mariés comme énoncé ci-dessus,

Par préciput et hors part avec dispense de rapport à leur succession future,

Aux termes d'un acte de donation reçu par Maître Jean-Claude FAU Notaire à LEZIGNAN-CORBIERES le 17 janvier 1991 publié au service de la publicité foncière de NARBONNE le 7 mars 1991 volume 91P N°1982,

Sous diverses charges et conditions, notamment la réserve d'usufruit par les donateurs, vendeurs aux présentes.

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 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 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