

Acte 02 - VENTE VEYRES / HECTARE

100492402

BM/LS/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE VINGT QUATRE FÉVRIER**

**A BRAM (Aude), 71, avenue Ernest Léotard, en l'Office Notarial ci-après nommé,
Maître Bernadette MAHOUX-MARTEL, Notaire Associé de la Société
Civile Professionnelle "Bernadette MAHOUX-MARTEL et Pierre-Emmanuel
BOYER, Notaires associés" titulaire d'un Office Notarial à BRAM (Aude), 71,
avenue Ernest Léotard, soussigné,**

**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 Jean-Louis Adrien **VEYRES**, gérant de société, époux de Madame Michèle Germaine **LALLEMAND**, demeurant à ARZENS (11290) 32 rue des Ecoles.

Né à SAINT-EULALIE (11170) le 5 décembre 1947.

Marié à la mairie de ARZENS (11290) le 3 avril 1971 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 CAMARE, notaire à SAINT-HILAIRE, le 6 mars 1971.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

La Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 35100000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), 18 clos des Chanterelles BP 18, identifiée au SIREN sous le numéro 351 338 660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

QUOTITES ACQUISES

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Jean-Louis Adrien VEYRES est présent à l'acte.

- La Société dénommée SAS HECTARE est représentée à l'acte par Monsieur Florent CADENEL, agissant en qualité de Responsable Développement de ladite société, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Guilhem PORTALES, Président de la SAS HECTARE, suivant décision en date à VENDARGUES du 9 décembre 2021, demeurée annexée aux présentes.

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 A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Jean-Louis Adrien VEYRES

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société SAS HECTARE

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

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

EXPOSE

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

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A VILLESEQUELANDE (AUDE) 11170,
Diverses parcelles de terrain à bâtir destinées à être loties .
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1710	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 03 a 25 ca
A	1711	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 00 a 51 ca
A	1712	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 06 a 55 ca
A	1713	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 00 a 74 ca
A	1714	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 04 a 66 ca

A	1715	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 09 a 00 ca
A	1716	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 10 a 00 ca
A	1717	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 08 a 18 ca
A	1718	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 00 a 87 ca
A	1719	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 04 a 51 ca
A	1720	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 04 a 00 ca
A	1721	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 04 a 00 ca
A	1722	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 04 a 00 ca
A	1723	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 06 a 11 ca
A	1724	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 07 a 00 ca
A	1727	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 04 a 66 ca
A	1728	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 00 a 55 ca
A	1729	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 05 a 03 ca
A	1730	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 20 a 72 ca
A	1731	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 06 a 10 ca
A	1732	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 00 a 61 ca
A	1733	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 01 a 82 ca
A	1734	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 09 a 13 ca
A	1735	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 10 a 00 ca
A	1736	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 10 a 00 ca
A	1737	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 10 a 00 ca
A	1738	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 05 a 00 ca
A	1739	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 00 a 49 ca
A	1740	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 00 a 89 ca
A	1741	CHEMIN DE L'ECLUSE	00 ha 03 a 45 ca

Total surface : 01 ha 61 a 83 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section A numéro 1301 lieudit "Chemin de l'Ecluse" pour une contenance de quatre-vingt-huit ares quarante-deux centiares (00ha 88a 42ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1710 désignée sous le terme lot A.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1711 désignée sous le terme lot C.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1712 désignée sous le terme lot E.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1713 désignée sous le terme lot G.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1714 désignée sous le terme lot I.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1715 désignée sous le terme lot 1.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1716 désignée sous le terme lot 2.

- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1717 désignée sous le terme lot 3.1.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1718 désignée sous le terme lot 4.1.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1719 désignée sous le terme lot 9.2.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1720 désignée sous le terme lot 10.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1721 désignée sous le terme lot 11.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1722 désignée sous le terme lot 12.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1723 désignée sous le terme lot 13.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1724 désignée sous le terme lot 14.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1727 désignée sous le terme lot 17.1.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1728 désignée sous le terme lot 18.2.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section A numéro 1725 lieudit "Chemin de l'Ecluse" pour une contenance de six ares (00ha 06a 00ca), désigné sous le terme lot 15.
 - La parcelle désormais cadastrée section A numéro 1726 lieudit "Chemin de l'Ecluse" pour une contenance de six ares (00ha 06a 00ca), désigné sous le terme lot 16.

La parcelle originellement cadastrée section A numéro 1348 lieudit "Chemin de l'Ecluse" pour une contenance de quatre-vingt-quatre ares huit centiares (00ha 84a 08ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1729 désignée sous le terme lot B.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1730 désignée sous le terme lot D.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1731 désignée sous le terme lot F.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1732 désignée sous le terme lot H.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1733 désignée sous le terme lot 3.2.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1734 désignée sous le terme lot 4.2.

- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1735 désignée sous le terme lot 5.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1736 désignée sous le terme lot 6.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1737 désignée sous le terme lot 7.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1738 désignée sous le terme lot 8.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1739 désignée sous le terme lot 9.1.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1740 désignée sous le terme lot 17.2.
- La parcelle vendue cadastrée section A numéro 1741 désignée sous le terme lot 18.1.
- Le **VENDEUR** ne conserve la propriété d'aucune parcelle issue de la division.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par le CABINET BRAHEM-GUENERET géomètre expert à CARCASSONNE, le 20 décembre 2021 sous le numéro 407 B.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document 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 divisions 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.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Frédéric THORENT notaire à MONTREAL le 30 juillet 1999 , publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 24 mars 2000, volume 2000P, numéro 2871.

RESPECT DES DISPOSITIONS DU LOTISSEMENT

Le **VENDEUR** a qualité de coloti pour les lots de terrain à bâtir restant sa propriété, lesquels sont compris dans le périmètre du permis d'aménager numéro PA 011 437 21 D0001 ci-après visé, et à ce titre il est membre de plein droit de l'Association Syndicale du lotissement et il s'oblige à respecter les différentes pièces dudit lotissement dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Toutefois, en cas de revente de tout ou parties des terrains conservés par le vendeur, les futurs acquéreurs des lots devront obligatoirement verser la somme de CENT EUROS (100,00 €) par lot au titre des frais ASL, ainsi que la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 €) par lot au titre de la caution dégradation et CINQ CENTS EUROS (500,00 €) par lot au titre de la caution esthétique, le tout conformément aux dispositions du cahier des charges du lotissement. Ce versement sera effectué auprès du notaire soussigné en sa qualité de séquestre ou le cas échéant à l'association syndicale qui doit gérer par la suite les parties communes et équipements du lotissement.

RESILIATION PARTIELLE DU BAIL RURAL A LONG TERME

Le **BIEN** objet des présentes est loué par bail à métayage à long terme aux termes d'un acte reçu par Maître Bernadette MAHOUX-MARTEL notaire à BRAM le 21 avril 2020 publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE sous les références suivantes 1104P01 2020P3248.

Ce bail profite à :

La Société dénommée **S.A.R.L. DOMAINE DE SAINT LOUIS**, Société à responsabilité limitée au capital de 328016 €, dont le siège est à ARZENS (11290), 32 rue des Ecoles, identifiée au SIREN sous le numéro 351 390 364 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CARCASSONNE, représentée par son gérant, Monsieur VEYRES Jean-Louis, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération des associés réunis en assemblée générale extraordinaire le 23 février 2022 et dont un extrait du procès-verbal de la délibération certifié conforme par le gérant est demeuré ci-annexé.

Intervenant pour accepter la résiliation pure et simple du bail à compter de ce jour seulement en ce qu'il porte sur ce **BIEN**, sans préjudice de tous droits envers le bailleur, toutes les autres conditions et charges du bail restant sans changement.

Cette résiliation partielle est consentie et acceptée sans aucune indemnité.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, le montant des fermages restant dus sur ce **BIEN** s'élève à cent quatre-vingt-six mille neuf cent quarante-quatre euros (186 944,00 eur).

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 de tout encombrement quelconque, de par la résiliation du bail ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

PARTIE COMPTANT

La somme de CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000,00 EUR) formant partie du prix de la vente a été payée comptant par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

Observation étant ici faite que cette somme a été payée par la comptabilité de l'office notarial.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

PARTIE PAR OBLIGATION DE FAIRE

Quant au solde du prix, soit la somme de **TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 EUR)** est convertie en totalité en une obligation de faire qui consiste pour l'**ACQUEREUR** à

viabiliser (eau, égout, électricité, et téléphone) les terrains cadastrés section A numéros 1725 et 1726 restant la propriété du vendeur lequel est compris dans le projet d'aménagement et forme respectivement le lot n° 15 de 600 m² et le lot 16 de 600 m² du plan de masse en annexe.

Cette somme comprend l'ensemble des coûts liés à la mise en viabilité des 2 parcelles de terrain à bâtir, savoir : le coût de la mise en viabilité en eau potable, égout, électricité, téléphone de chaque lot, les taxes communales exigibles dans le cadre d'autorisation de lotir, la part du coût foncier des voiries et de leur réalisation, la part du coût foncier des espaces verts et de leur aménagement, la part des frais de bureau d'étude et de géomètre, la part éventuelle du coût des fouilles archéologiques, celle relative au coût du savoir-faire de l'aménageur foncier, la part de contribution éventuelle à la création de parcelles destinées à la réalisation de logements sociaux, etc...

De convention expresse entre les parties, il est convenu que la viabilisation de la parcelle restant appartenir au vendeur sera faite par l'acquéreur en même temps qu'il réalisera la viabilisation des parcelles présentement acquises, l'acquéreur déclarant vouloir acquérir lesdits biens dans le cadre d'une opération de lotissement qu'il se propose de réaliser.

Le **VENDEUR** aura donc la qualité de coloti pour les lots conservés par lui et par conséquent il devra respecter les différents documents applicables au lotissement (cahier des charges, règlement du lotissement, statuts ASL, etc...).

Il est expressément convenu entre les parties que l'acquéreur amènera tous les réseaux en limite des parcelles cadastrée section A numéros 1725 et 1726.

L'acquéreur s'engage à effectuer lesdits travaux de viabilisation et à obtenir l'autorisation de vente desdites parcelles et l'attestation de non-contestation suite au dépôt de la déclaration d'achèvement de travaux de voirie et réseaux divers du lotissement selon les charges et conditions suivantes :

*Les travaux de voirie et réseaux divers de l'entier lotissement devront être exécutés dans les règles de l'art et conformément au programme des travaux approuvé par l'arrêté préfectoral ci-dessus relaté.

Ces travaux seront faits aux frais exclusifs et sous la seule responsabilité de la société acquéreur celle-ci ayant seule la qualité d'aménageur et de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs et autres techniciens et hommes de l'art, vis-à-vis de toutes administrations et services considérés et vis-à-vis de tous tiers.

En conséquence ladite société sera seule qualifiée tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi réalisés.

La livraison des travaux de viabilisation devra intervenir au plus tard dans un délai de douze (12) mois à compter des présentes.

L'acquéreur s'oblige à mener les travaux de telle façon que l'achèvement intervienne au cours du délai fixé, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Force majeure

Pour l'application de ces dispositions, les parties considèrent notamment comme cas de force majeure tout événement suivant :

- incendie ou explosion ;
- foudre ;
- cyclone, inondation, tremblement de terre ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique ;
- chute d'aéronef ;
- rupture générale d'approvisionnement en énergie nécessaire pour la réalisation du chantier ;
- faits de guerre étrangère ;

- faits de guerre civile ;
- actes de terrorisme ou de sabotage commis dans le cadre d'actions terroristes ou de sabotage, d'émeute, de mouvements populaires.
- les effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de la transmutation de noyau d'atomes ou de radioactivité, ainsi que des effets des radiations provoquées par l'accélération des particules.

Cause légitime

Pour l'application de ces dispositions, seraient considérées comme causes légitimes de suspension dudit délai, notamment :

- les intempéries ;
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment ou à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier y compris, celles sous-traitantes ;
- la faillite, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, dépôt de bilan ou déconfiture des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, y compris celles sous-traitantes
- la résiliation d'un marché de travaux dû à la faute d'une entreprise ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur) ;
- l'intervention de la direction des monuments historiques ou autre administration en cas de découverte de vestiges archéologiques dans le terrain ;
- les troubles résultant d'hostilités, attentats, mouvements de rue, cataclysmes, incendie, inondations ou accidents de chantier ;
- le retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides, à moins ce retard ne soit fondé sur des fautes ou négligences imputables au vendeur ;
- les retards pour cause de fouilles archéologiques, travaux de dépollution du sol ou du sous-sol, travaux de désamiantage, ou encore inondation du chantier et de façon plus générale tout retard provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises sous-œuvre d'immeubles avoisinants, et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties d'un commun accord déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi sous sa propre responsabilité par l'architecte ou du bureau d'études.

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**.

A titre de condition particulière, si le vendeur destine le terrain à la construction, il s'interdit de commencer sa construction avant la fin des travaux de viabilisation. Il s'oblige à en informer un éventuel sous acquéreur.

La présentation de l'autorisation de vente des lots qui aura été délivrée par la commune à l'**ACQUEREUR** vaudra constatation de l'exécution des travaux entre l'acquéreur et le vendeur et vaudra décharge entière et définitive pour l'**ACQUEREUR** de son **OBLIGATION DE FAIRE** et donc quittance entière et définitive du prix de vente convertie en **OBLIGATION DE FAIRE** et mainlevée pure et simple de toutes les sûretés (privilège ou caution bancaire) prises pour garantir ce

paiement en **OBLIGATION DE FAIRE**, le tout sans qu'il soit besoin d'aucune autre formalité quelconque.

Il appartiendra au **VENDEUR** de réaliser, à ses frais, tous sondages ou études des sols pour réaliser son projet, et en particulier, permettre l'adaptation des fondations de tout ouvrage futur.

Le **VENDEUR** s'interdit de s'immiscer dans les opérations d'aménagement et à se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux entreprises et notamment sur les parcelles restant lui appartenir et faisant l'objet de l'obligation de faire.

De son côté, l'**ACQUEREUR** se réserve en tant qu'aménageur, les droits les plus étendus de circulation et de stationnement sur la voie créée à l'intérieur du Lotissement.

L'**ACQUEREUR** se réserve d'autre part, tant pour lui-même que pour toute personne qu'il désignera, la faculté d'utiliser quand bon lui semblera les divers réseaux ainsi que la voirie du Lotissement pour desservir éventuellement d'autres immeubles, également le droit d'utiliser et de se brancher, à ses frais, sur tous les réseaux collectifs (eau, gaz, électricité, tout à l'égout, etc....), réalisés par lui sur le lotissement ainsi que le droit d'utiliser et de prolonger les voiries et les réseaux existants, avec possibilité de céder ces droits à une autre société mais aussi de percevoir tout droit de suite pour l'utilisation de ces mêmes réseaux et voiries.

RENONCIATION A L'HYPOTHEQUE LEGALE DU VENDEUR

Le **VENDEUR** renonce expressément à l'inscription hypothèque légale spéciale du vendeur et au bénéfice de l'action résolutoire.

Le **VENDEUR** dispense expressément le notaire soussigné d'insérer au présent acte une clause résolutoire de plein droit.

L'**ACQUEREUR** a justifié de l'obtention d'un cautionnement bancaire auprès de la **ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels** pour le financement des travaux qu'il s'est obligé à accomplir auprès du **VENDEUR**.

Une attestation de l'établissement bancaire est demeurée ci-annexée.

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

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

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Frédéric THORENT, notaire à MONTREAL le 30 juillet 1999 pour une valeur de quatre mille deux cent quatorze francs (4 214,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE, le 24 mars 2000 volume 2000P, numéro 2871.

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.

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.

Le bien étant détenu depuis plus de vingt-deux ans mais depuis moins de trente ans, ne se trouve pas soumis à l'impôt sur la plus-value dans le cadre des présentes en raison de la durée de détention. Il y a néanmoins lieu à perception des prélèvements sociaux, le notaire devant déposer l'imprimé 2048-IMM-SD au moment de la publication au service de la publicité foncière et prélever sur le disponible du prix le montant de ces prélèvements sociaux.

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 CARCASSONNE - Cité administrative Place Gaston Jourdanne - 11000 CARCASSONNE et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

OBLIGATION DECLARATIVE

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

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

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

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

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

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

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

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.

IMPOT SUR LA MUTATION

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

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

Il déclare à cet effet :

- Être une personne assujettie au sens de l'article 256-A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour.
- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de MONTPELLIER SUD EST Centre administratif à MONTPELLIER, où le redevable est identifié sous le numéro FR24351338660 00027.
- Que son numéro SIREN est le 351 338 660.

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 MILLE EUROS (160 000,00 EUR).

DETERMINATION DES DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>				
<i>départementale</i>	x	4,50 %	=	7 200,00
160 000,00				
<i>Taxe communale</i>				
160 000,00	x	1,20 %	=	1 920,00
<i>Frais d'assiette</i>				
7 200,00	x	2,37 %	=	171,00
TOTAL				9 291,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	160 000,00	0,10%	160,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé le 23 février 2022 à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît et déclare en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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 HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 14 décembre 2021 et certifié à la date du 9 décembre 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été prorogé le 17 février 2022.

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.

IMPOTS 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.

L'**ACQUEREUR** règlera à première demande au **VENDEUR**, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

CONDITIONS PARTICULIERES DU LOTISSEMENT

Le **VENDEUR** susnommé, conservant la propriété de deux parcelles comprises dans le périmètre du lotissement dénommé « LE MOULIN DE GRANELLE » à réaliser par l'**ACQUEREUR** aux présentes, reconnaît avoir la qualité de coloti pour les lots conservés par lui et par conséquent sera tenu au respect des charges et conditions résultant du permis d'aménager susvisé et de ses arrêtés modificatifs et complémentaires, et plus généralement de tous documents applicables au lotissement et ce compris notamment le cahier des charges, statuts de l'ASL, règlement du lotissement.

Le **VENDEUR** sera subrogé, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant de ce lotissement et de ses éventuels modificatifs.

Il s'oblige à les exécuter de telle manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre l'acquéreur par qui que ce soit.

ASSOCIATION SYNDICALE

L'**ACQUEREUR** déclare que les ouvrages et aménagements d'intérêt collectif du lotissement dont dépend les parcelles conservées par le **VENDEUR**, seront gérés par une association syndicale libre qu'il s'engage à constituer conformément à l'article R.442-7 du Code de l'urbanisme.

Par l'effet de la présente vente, le **VENDEUR** sera de plein droit membre de cette association syndicale et tenu d'une quote-part des frais et charges relatifs auxdits ouvrages et aménagements.

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

A cet effet, le **VENDEUR** déclare :

1°) être en sa qualité de coloti membre de plein droit de l'association syndicale libre du lotissement pour les lots détenus par lui

2°) qu'il se conformera aux prescriptions contenues dans les statuts de l'association syndicale du lotissement

A ce titre, il sera notamment tenu en sa qualité de coloti de participer notamment à tous les frais d'entretien des espaces communs et plus particulièrement de la voirie à concurrence d'une quote-part pour chacun des lots conservés par lui et ce jusqu'à leur classement dans le Domaine Public, suivant les modalités fixées par l'association syndicale et s'oblige à répondre aux convocations qui lui seront adressées.

3°) Comme condition spéciale des présentes, il est précisé que les colotis ne pourront s'opposer au branchement sur les réseaux de distribution divers (eau, électricité, téléphone, réseau des eaux usées, etc...) du lotissement, ni à l'utilisation de la voirie pour accéder aux lotissements voisins existants ou à créer par l'**ACQUEREUR**/lotisseur.

4°) Il s'oblige à verser à première demande à l'association syndicale les provisions nécessaires au financement des dépenses de ladite association pour chacun des lots conservés par lui

5°) Il devra veiller à ce que les réseaux communs du lotissement ne soient pas dégradés lors de la construction de l'immeuble sur les terrains conservés.

Ce dernier supportera à ses frais, le coût des réparations des dégradations pouvant provenir de son fait ou de celui des entrepreneurs travaillant sur l'immeuble à édifier sur le terrain vendu, ainsi qu'il s'y oblige, à charge pour lui d'exercer ses recours contre les entreprises.

En conséquence, il devra se prémunir contre les dégradations éventuellement causées aux ouvrages de viabilité par les entreprises chargées des constructions.

POUVOIRS ET QUALITES CONFERES A L'ACQUEREUR

Pour permettre à l'**ACQUEREUR** de parvenir à la réalisation du lotissement, et en contrepartie de ses obligations, le **VENDEUR** confère à l'**ACQUEREUR** :

1°) Le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les parties communes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations réglementaires imposées pour l'aménagement du lotissement dont dépend LE BIEN ;
- pour assurer la desserte de ce lotissement et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics ;
- et passer tous accords et acte de constitution de servitudes actives ou passives avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement.

2°) Le pouvoir d'effectuer toutes modifications du lotissement, et particulièrement de déposer toute demande modificative du lotissement auprès des administrations compétentes, établir tout règlement modificatif de ce lotissement et ce compris la faculté d'établir tout règlement et cahier des charges modificatif

3°) Le pouvoir de procéder à toutes acquisitions, échanges et ventes de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains, qui seront utiles et nécessaires, soit à la réalisation du lotissement projeté, soit à sa desserte.

4°) Le pouvoir de régulariser l'acte de dépôt de pièces du lotissement, et tous actes complémentaires,

Le tout sans que cela puisse modifier la désignation et la consistance du lot vendu.

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés à l'**ACQUEREUR** dans l'intérêt des différents acquéreurs du lotissement.

Toutefois, il est expressément convenu que l'acquéreur supportera l'ensemble des conséquences financières liées à l'utilisation de ces pouvoirs sans incidence sur le prix de la présente vente.

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.

EXTENSION DU LOTISSEMENT

En vue de l'extension éventuelle du lotissement sur des terrains contigus lui appartenant ou dont il deviendrait propriétaire, l'**ACQUEREUR/** lotisseur se réserve à titre de servitudes réelles et perpétuelles et sans indemnités à qui que ce soit :

- le droit de circulation comme une voie publique sur les voies à créer à l'intérieur du lotissement et ce jusqu'à leur classement dans le domaine public.
 - le droit d'utiliser et de se brancher à ses frais, sur tous les réseaux collectifs (eau, électricité, gaz, téléphone, tout à l'égout, etc...) établis par lui sur ledit lotissement.
- De même tout nouveau branchement aux réseaux ne pourra se faire qu'avec l'accord du LOTISSEUR.

En outre, il est précisé dans le cahier des charges du lotissement, contient des dispositions à cet égard.

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 14 décembre 2021, sous le numéro CU 011 437 21 D0024.

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 A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION 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 4 janvier 2022.

Par mention en date du 4 janvier 2022 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 PREEMPTION DU PRENEUR RURAL

L'immeuble étant loué, son aliénation donne ouverture au droit de préemption du preneur rural institué par les articles L.412-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime car elle n'entre pas dans les prévisions d'exception prévues par ces textes.

Et de même suite, Monsieur Jean-Louis VEYRES, à l'effet de représenter, en sa qualité de gérant, la Société dénommée **S.A.R.L. DOMAINE DE SAINT LOUIS**, Société à responsabilité limitée au capital de 328016 €, dont le siège est à ARZENS (11290), 32 rue des Ecoles, identifiée au SIREN sous le numéro 351 390 364 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CARCASSONNE, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération des associés réunis en assemblée générale extraordinaire le 23 février 2022 et dont un extrait du procès-verbal de la délibération certifié conforme par le gérant est demeuré ci-annexé.

Figurant sous l'appellation "Preneur" au singulier, même en cas de pluralité d'intervenants.

Preneur en place de l'immeuble aux termes d'un bail à métayage à long terme établi par Maître MAHOUX-MARTEL en date du 21 avril 2020 enregistré à CARCASSONNE le 15 mai 2020 volume 2020P numéro 3248.

Qui, connaissance prise des présentes, reconnaît qu'il a :

- été informé du projet de vente formulé par son bailleur, vendeur aux présentes, ainsi que du prix et des conditions demandés par lui,
- reçu la notification prévue par l'article L 412-8 du Code rural et de la pêche maritime,

- fait savoir dès l'origine qu'il n'était pas acquéreur.

Il déclare réitérer cette affirmation; en conséquence, il renonce purement et simplement au droit de préemption que lui accordent les articles L 412-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et donne son agrément à la vente.

Compte tenu de son intervention aux présentes, le preneur dispense le **VENDEUR** et le notaire soussigné de lui adresser la notification prévue par l'article L 412-9, 3° alinéa, du Code rural et de la pêche maritime, destinée à lui faire connaître la vente.

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

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

Une information préalable a été adressée à la SAFER le 27 décembre 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.

Par retour dématérialisé en date du 27 décembre 2021, dont copie est annexée, la SAFER a accusé réception de la notification et confirmé que la cession n'entre pas dans le champ d'application de son droit de préemption ou qu'elle bénéficie d'une mesure d'exemption à son droit de préemption.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

PERMIS D'AMENAGER

L'**ACQUEREUR** est titulaire d'un permis d'aménager en date du 1er décembre 2021. Ce permis autorise la création de 18 lots privatifs de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation.

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 Benoît VERVUEREN, huissier de justice à CARCASSONNE (Aude), aux termes des procès-verbaux en date des 3 décembre 2021, 3 janvier 2022 et 4 février 2022.

Les copies du permis et des procès-verbaux 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 ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'exposition forte.

Une copie de la cartographie est annexée.

Etude géotechnique préalable G1

Une étude géotechnique préalable telle que prescrite par les articles L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été effectuée par SUD GEOTECHNIQUE - 11 rue Claude François - 34080 MONTPELLIER, le 4 février 2022 et est annexée.

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

Le contenu de cette étude mentionnée à l'article R 132-5 du Code de la construction et de l'habitation est précisé par un arrêté du 22 juillet 2020.

Cette étude devra être également annexée aux mutations successives de l'immeuble.

Le propriétaire actuel déclare que, à sa connaissance et de son fait, aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Etude géotechnique de conception G2

Une étude géotechnique de conception de type G2 a été établie par SUD GEOTECHNIQUE, le 4 février 2022, pour le projet à réaliser. Cette étude est annexée.

L'**ACQUEREUR** atteste qu'elle ne révèle pas de dispositions techniques constructives exorbitantes à mettre en œuvre dans le processus de construction du bâtiment projeté.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN présentement vendu appartient en propre à Monsieur VEYRES Jean-Louis par suite de l'acquisition qu'il en fait, avec un plus grand corps, de :

- Madame SARRAIL Suzanne Elisabeth Marie Thérèse, veuve de Monsieur TASEI Louis, née à CARCASSONNE (11000), le 14 février 1921,
- Et de Madame SARRAIL Monique Jeanne Marie Josèphe, épouse de Monsieur MANDEVILLE-PEIRIERE Paul, née à CARCASSONNE, le 4 mai 1926, Suivant acte reçu par Maître Frédéric THORENT notaire à MONTREAL, le 30 juillet 1999.

Le prix a été payé comptant.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 24 mars 2000, volume 2000P, numéro 2871.

Précision étant ici faite que la parcelle A 1348 provient de la division de la parcelle A 457 et la parcelle A 1301 de la division de la parcelle A 798, suivant acte reçu par Maître BOYER notaire à BRAM (11150), le 30 juillet 2002, publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE, le 29 avril 2002, volume 2002P, numéro 3777.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le BIEN présentement vendu appartenait à Mesdames SARRAIL, par suite des faits et actes ci-après relatés :

Originellement, la parcelle A 798 appartenait en propre à Madame Monique SARRAIL pour l'avoir reçue à titre d'échange de LA SAFER DU LANGUEDOC ROUSSILLON, suivant acte reçu par Maître Charles ROUGER, notaire à ALZONNE, le 27 octobre 1970, publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE, le 4 novembre 1970, volume 3841, numéro 48.

Ledit échange a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

Par suite, Madame SARRAIL Monique a échangé ladite parcelle à sa sœur, Madame SARRAIL Suzanne, suivant acte reçu par Maître ROUGER, le 2 avril 1974, publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE, le 30 avril 1974, volume 4429, numéro 4, en contrepartie Madame SARRAIL Suzanne lui a cédé à titre d'échange, la parcelle A 457.

Ledit échange a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

INTERVENTION DU PRENEUR EN PLACE

La Société dénommée **S.A.R.L. DOMAINE DE SAINT LOUIS**, Société à responsabilité limitée au capital de 328016 €, dont le siège est à ARZENS (11290), 32 rue des Ecoles, identifiée au SIREN sous le numéro 351 390 364 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CARCASSONNE, est représentée à l'acte par Monsieur VEYRES Jean-Louis, gérant de ladite société, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération des associés réunis en assemblée générale extraordinaire le 23 février 2022 et dont un extrait du procès-verbal de la délibération certifié conforme par le gérant est demeuré ci-annexé.

Preneur en place de l'immeuble et ce aux termes du bail sus-relaté.

Qui, connaissance prise des présentes, en prend acte, par suite la cession lui est opposable en application des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1324 du Code civil.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

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

MODALITES DE DELIVRANCE 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.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse électronique suivante :
SAS HECTARE: florent.cadenel@hectare.fr

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 règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile en l'office notarial pour l'exécution des présentes et de leurs suites.

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 suivante : en son siège social.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : en son domicile.

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

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

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 DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les

instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

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

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

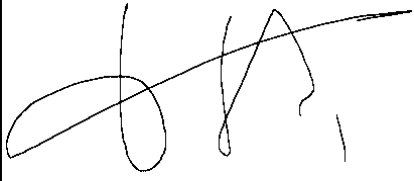
Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

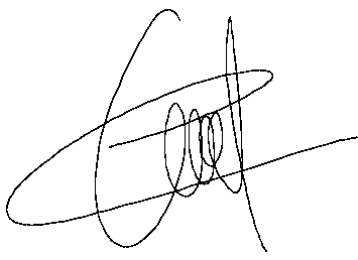
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

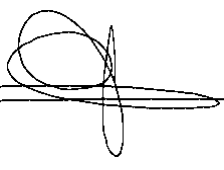
DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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

M. VEYRES Jean-Louis agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à BRAM le 24 février 2022	
--	--

M. CADENEL Florent agissant en qualité de représentant a signé à BRAM le 24 février 2022	
---	--

et le notaire Me MAHOUX-MARTEL BERNADETTE a signé à BRAM L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE VINGT QUATRE FÉVRIER	
--	--