

13013733
JF/MD/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE
A CUGNAUX (Haute-Garonne), en l'Office Notarial,
Maître Jérôme FARGE, Notaire, Associé de la Société Civile Professionnelle « Michel
ROBERT, Loïc SELLIER, Jérôme FARGE, Séverin VIGIER et Myriam BARTHES-ATTARD, notaires
associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » à CUGNAUX (Haute-
Garonne), 2, Impasse Henri Matisse, soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 31087 ,**

A RECU LA PRESENTE 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 -

La Société dénommée **SCI LEZIGNAN**, Société civile immobilière au capital de 7.550.000,00 €, dont le siège est à ASNIERES-SUR-SEINE (92600), 14 rue du Révérend Père Christian Gilbert, identifiée au SIREN sous le numéro 984594010 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

- ACQUEREUR -

La **COMMUNE DE LEZIGNAN-CORBIERES**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Aude, dont l'adresse est à LEZIGNAN-CORBIERES (11200), cours Hôtel de Ville, Cours de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 211102033.

Réception par le préfet : 24/10/2024
Publication : 24/10/2024

Pour le Maire



QUOTITÉS ACQUISES

La **COMMUNE DE LEZIGNAN-CORBIERES** acquiert la totalité en pleine propriété.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la commune.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **VENDEUR** sur sa capacité

:

Concernant le VENDEUR

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

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

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée **SCI LEZIGNAN** est représentée à l'acte par la société dénommée **G.B. IMMO**, Société à responsabilité limitée au capital de 210000 €, dont le siège est à LAUNAGUET (31140), 378 route de Launaguet, identifiée au SIREN sous le numéro 451454839 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de l'acte contenant vente en l'état futur d'achèvement reçu par Maître Jérôme FARGE, notaire à CUGNAUX, le 15 février 2024, dont une expédition a été publiée au service foncière de CARCASSONNE, le 4 mars 2024, volume 2024P, numéro 4119 et mentionnant :

« Il est ici rappelé qu'aux termes de l'arrêté pris par la **COMMUNE DE LEZIGNAN-CORBIERES** en date du 22 janvier 2024, la parcelle cadastrée section AO numéro 378 a fait l'objet d'un alignement relatif à la limite de propriété au niveau de la rue Gérard Philippe pour une surface totale de 236 m², ainsi qu'il résulte du plan de division ci-annexé.

En conséquence, le **VENDEUR** s'oblige, au nom et pour le compte de l'**ACQUEREUR**, à régulariser l'acte emportant le transfert de propriété de ladite bande de terrain au profit de la Commune de **LEZIGNAN-CORBIERES**, ou toute collectivité publique compétente au plus tard à la fin du gros œuvre ; l'**ACQUEREUR** consent par les présentes, mandat ferme et irrévocable de le représenter aux termes de tout acte permettant de régulariser ledit transfert de propriété au profit de la **COMMUNE DE LEZIGNAN-CORBIERES**, ou toute autre collectivité publique compétente, le tout aux frais exclusifs du **VENDEUR** ».

La société **G.B. IMMO**, susnommée, est représentée à l'acte par ++++++

- La **COMMUNE DE LEZIGNAN-CORBIERES** est représentée à l'acte par .

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du , visée par Monsieur le Maire de la **COMMUNE DE LEZIGNAN-CORBIERES**, affichée en Préfecture le , dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- Que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- Que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

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 de vendeurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUÉREUR**" désigne la commune.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

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 LEZIGNAN-CORBIERES (AUDE) 11200 Lieu-dit La Bouissonne.
Des parcelles de terre destinées à l'alignement de la voirie .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	381	LA BOUISSONNE	00 ha 01 a 37 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un plan Géoportail est annexé.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Rappel de division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section AO numéro 378 lieudit LA BOUISSONNE pour une contenance de soixante-treize ares et cinquante-quatre centiares (00ha 73a 54ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. de cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle cadastrée section AO numéro 380
- La parcelle cadastrée section AO numéro 381

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé, le 29 avril 2024 sous le numéro 2327Y.

Une copie de ce document est annexé.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jérôme FARGE notaire à CUGNAUX le 15 février 2024, publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE le 4 mars 2024, volume 2024P, numéro 4119.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

La vente a lieu sous diverses charges et conditions parmi lesquelles il convient de distinguer celles sans incidence fiscale et celles pouvant avoir une incidence fiscale.

Charges et conditions sans incidence fiscale

Les diverses charges et conditions qui ne donnent lieu ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Charges et conditions pouvant avoir une incidence fiscale

Les charges et conditions pouvant donner lieu à taxation sont relatées ci-dessus afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits.

Le montant de la charge diminutive du prix ressort à la somme toutes taxes comprises de [REDACTED], compte tenu de la prise en charge des frais d'acte par le **VENDEUR**.

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 emplacements quelconques.

P R I X

La vente est consentie et acceptée moyennant un montant de **UN EURO (1,00 EUR)** pour tout prix.

Compte tenu de la modicité de la somme, le VENDEUR dispense l'ACQUEREUR du versement du prix et consent bonne et valable quittance.

ESTIMATION VÉNALE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la valeur vénale est fixée à [REDACTED].

FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de CARCASSONNE.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Les présentes ne peuvent générer de plus-value compte-tenu de leur caractère et des données économiques.

DISPENSE D'AVIS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE DE L'ÉTAT

Les présentes n'ont pas à être précédées de l'avis de l'autorité compétente prévu par l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques comme étant d'un montant inférieur

au seuil fixé par l'autorité compétente de l'Etat dans la mesure où la vente ne s'inscrit pas dans une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur à ce seuil.

Le seuil actuel est de 180.000 euros, tel que fixé par l'arrêté du 5 décembre 2016 au visa de l'article L 1311-10 du Code général des collectivités territoriales.

IMPÔT SUR LA MUTATION

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de UN EURO (1,00 EUR).

Pour la perception des droits, l'assiette des droits est constituée par :

L'estimation des BIENS, soit : ++++++++

Diminué de la charge diminutive évaluée à la somme de .

Soit la somme de .

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>				
1,00	x	0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i>				
0,00	x	0,00 %	=	0,00
TOTAL				0,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPÉE

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 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

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, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

CONTENANCE

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

ARRETE D'ALIGENEMENT

Un arrêté d'alignement annexé a été délivré par l'autorité compétente à la date du 22 janvier 2024. Il résulte de cet arrêté que :

« ARRETE

Article 1 – Alignement

L'alignement de la voie susmentionnée au droit de la propriété du bénéficiaire est défini par la ligne matérialisant la limite fixée :

- par le plan d'alignement établi le 11 janvier 2024 (ligne ABCD) par Gexia Foncier Géomètres Experts 209 rue Jean Bart 31670 Labège, dont le plan est ci-annexé ;

Article 2 – Responsabilité

les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Article 3 – Formalités d'urbanisme

Le présent arrêté ne dispense pas le bénéficiaire de procéder, si nécessaire, aux formalités d'urbanisme prévues par le Code de l'urbanisme notamment dans ses articles L.421-1 et suivants.

Si des travaux en limite de voie sont envisagés à la suite de la délivrance de cet arrêté, le bénéficiaire devra présenter une demande spécifique à cette fin.

Article 4 – Validité et renouvellement de l'arrêté

Le présent arrêté devra être utilisé dans le délai de UN an à compter du jour de sa délivrance, dans le cas où aucune modification des lieux n'interviendrait sur cette période. a défaut, une nouvelle demande devra être effectuée.

Article 5 – Publication et affichage

le présent arrêté sera publié et affiché conformément à la réglementation en vigueur dans la commune de Lézignan Corbières.

Article 6 – Recours

conformément à l'article R.102 du Code des tribunaux administratifs, le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de publication.

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.

Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation. "

L'article L 112-6 du même Code vient préciser :

"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques. "

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

Le bénéficiaire du droit de préemption étant l'**ACQUEREUR**, la vente n'a pas à être notifiée.

DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER

La vente n'a pas fait l'objet d'une notification à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, par abréviation "S.A.F.E.R." s'agissant d'un immeuble à vocation non agricole non situé dans une zone visée par l'alinéa premier de l'article L 143-1 du Code rural et de la pêche maritime.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

Le **BIEN** vendu se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être.

Par suite, et afin que le **VENDEUR** puisse s'exonérer de la garantie des vices cachés à raison de la présence éventuelle de termites, prévue par l'article 1643 du Code civil, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

Cependant, l'article 2 dudit arrêté précise que l'état parasitaire concerne "**la vente d'un IMMEUBLE bâti**".

En conséquence, l'**IMMEUBLE** objet des présentes étant non bâti, aucun diagnostic n'a été produit, l'**ACQUEREUR** dispensant expressément le **VENDEUR** de le faire établir en vue des présentes.

L'**ACQUEREUR** déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation. Il reconnaît avoir connaissance spécialement de l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001, dont les termes sont ci-après littéralement retranscrits : « *dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un bâtiment bâti ou non bâti, l'occupant de l'IMMEUBLE a obligation d'en faire déclaration en mairie* ».

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

Le **BIEN** ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- **Zone 1 : zones à potentiel radon faible.**
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques délivré fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- 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.

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

Le terrain 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 le terrain se trouve dans une zone moyenne.

Une copie de la cartographie est annexée.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les BIENS objets des présentes appartiennent au VENDEUR pour l'avoir acquis, de :

La société dénommée **G.B. IMMO**, Société à responsabilité limitée au capital de 210000 €, dont le siège est à LAUNAGUET (31140), 378 route de Launaguet, identifiée au SIREN sous le numéro 451454839 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jérôme FARGE, notaire à CUGNAUX, le 15 février 2024. Moyennant un prix payé, pour partie, comptant et pour le surplus au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CARCASSONNE, le 4 mars 2024, volume 2024P, numéro 4119.

Antérieurement, les biens appartenait à la société dénommée G.B. IMMO pour les avoir acquis, de :

La société dénommée **G.F.A DOMAINE DE LA ROUMENGUIERE**, Autre groupement de droit privé au capital de 300000 €, dont le siège est à LEZIGNAN-CORBIERES (11200), La Roumenguière, identifiée au SIREN sous le numéro 441171519 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NARBONNE.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Caroline FAU, notaire à LEZIGNAN-CORBIERES, le 16 décembre 2022, avec la participation de Maître FARGE, notaire soussigné.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition de cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CARCASSONNE, le 13 janvier 2023, volume 2023P, numéro 964.

Originellement, lesdits biens appartenait à la société **G.F.A. DOMAINE DE LA ROUMENGUIERE**, pour les avoir reçues en contre-échanges de parcelle lui appartenant, de :

La **COMMUNE DE LEZIGNAN-CORBIERES**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Aude, dont l'adresse est à LEZIGNAN-CORBIERES (11200), Hôtel de Ville, Cr de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 211102033.

Audit acte les parcelles échangées ont été évaluées de même valeur, soit la somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR).

Ledit acte a eu lieu sans soulte.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Caroline FAU, notaire à LEZIGNAN-CORBIERES, le 31 juillet 2013.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de NARBONNE, le 5 août 2013, volume 2013P, numéro 5436.

Plus antérieurement, lesdites parcelles appartenaient à la commune de **LEZIGNAN-CORBIERES** pour les avoir acquises de, savoir :

Monsieur Marc Louis **TIMOREAU**, retraité, époux de Madame Ginette Josette SOULA, demeurant à LEZIGNAN-CORBIERES (11200), 25 Boulevard Max Dormoy.

Né à LEZIGNAN-CORBIERES (Aude), le 31 octobre 1925.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude FAU, notaire à LEZIGNAN-CORBIERES, le 28 décembre 1999.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal de 356.000 francs (soit 54271,85 €) payé comptant après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NARBONNE le 22 février 2000, volume 2000P, numéro 1725.

Encore plus antérieurement, lesdits biens appartenaient à Monsieur **TIMOREAU** par suite des faits et actes suivants et ainsi qu'il est ci-littéralement repris de l'acte reçu par Maître Jean-Claude FAU, Notaire LEZIGNAN-CORBIERES, le 28 décembre 1999 :

« I. – Les parcelles dont s'agit appartiennent à titre de propre à Monsieur **TIMOREAU**, vendeur aux présentes, pour en avoir été loti sous le premier lot, sans soulte à sa charge aux termes d'un acte retenu par Maître André FAU, Notaire Associé à LEZIGNAN-CORBIERES, le 22 Décembre 1976, publié au Bureau des Hypothèques de NARBONNE, le 22 Février 1977, Vol. 5.730, N°17 contenant le partage amiable entre :

- lui-même,

- Et Madame Alice Louise **TIMOREAU**, sans profession, épouse de Monsieur Georges **GEYNES**, Négociant en Matériaux de Construction, avec lequel elle est domiciliée à NARBONNE, rue Lakanal, n°9.

Le partage amiable de divers biens indivis entre eux comme provenant des successions confondues de :

Monsieur Louis **TIMOREAU**, en son vivant, Propriétaire, né à LEZIGNAN-CORBIERES, le 5 Juillet 1891, et Madame Augustine Louise Philomène **MARC**, en son vivant, sans profession, née à LEZIGNAN-CORBIERES, le 8 Janvier 1895, domiciliés à LEZIGNAN-CORBIERES, 20, Bd. Max Dormoy.

Mariés en uniques noces sous le régime de la communauté légale de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de la commune de LEZIGNAN-CORBIERES, le 21 Juillet 1917.

Décès de Monsieur Louis **TIMOREAU** :

Ledit Monsieur Louis **TIMOREAU**, est décédé en son domicile à LEZIGNAN-CORBIERES, 20, Bd. Max Dormoy, le 14 Décembre 1961, intestat :

A la survivance de ladite dame **MARC**, sans profession, son épouse, restée sa veuve, non divorcée ni séparée de corps, domiciliée à LEZIGNAN-CORBIERES, 20, Bd. Max Dormoy.

- Commune légalement en biens avec le de cujus, ainsi qu'il a été déclaré ci-dessus.

- Et usufruitière légale du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du Code civil.

Laissant pour recueillir sa succession :

- Madame **GEYNES** née **TIMOREAU**

- Et Monsieur Marc **TIMOREAU**

Tous deux susnommés, ses deux enfants et seuls présomptifs héritiers, issus de son union légitime avec ladite dame **MARC**, héritiers de l'universalité des biens composant sa succession,

conjointement pour le tout ou divisément chacun d'eux pour moitié, sous réserve des droits en usufruit revenant à leur mère, épouse survivante.

Ainsi que ces qualités héréditaires sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître René LARROUDE, Notaire à LEZIGNAN-CORBIERES, le 16 Mars 1962.

La transmission de la propriété des biens immeubles pouvant dépendre de ladite succession sur la tête de ses ayants droit a été constatée dans une attestation notariée dressée par Maître Pierre de VOLONTAT, Notaire à LEZIGNAN-CORBIERES, le 6 Novembre 1969, publiée au Bureau des Hypothèques de NARBONNE, le 29 Novembre 1969, Vol. 3.874, N°3.

Décès de Madame Veuve TIMOREAI née MARC :

Ladite dame TIMOREAU née MARC, est son tour décédée en son domicile à LEZIGNAN-CORBIERES, 20, Bd. Max Dormoy, le 6 Avril 1976, intestat :

Laissant pour recueillir sa succession :

- Madame GEYNES née TIMOREAU,

- Et Monsieur Marc TIMOREAU

Ses deux enfants susnommés, issus de son union légitime avec ledit Monsieur TIMOREAU, héritiers de l'universalité des biens composant sa succession, conjointement pour le tout ou divisément chacun d'eux pour MOITIE.

Ainsi que ces qualités héréditaires sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître André FAU, Notaire à LEZIGNAN-CORBIERES, le 10 Mai 1976.

Ledit partage eut lieu sans soulte ni retour de part ni d'autre.

II.- Antérieurement :

* La parcelle cadastrée sous le N°4 de la section AB, dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre les époux TIMOREAU-MARC, pour avoir été acquises durant et pour le compte de ladite communauté par eux conjointement et par égales part, de 1°-Monsieur André CARAGUEL, Propriétaire, 2°- Et Monsieur Lucien CARAGUEL, Minotier, et Madame Suzanne Marie Germaine GAYRAUD, sans profession, son épouse, tous demeurant à LEZIGNAN-CORBIERES, suivant contrat de vente retenu par Maître René LARROUDE, Notaire susnommé, le 26 Novembre 1941, transcrit au Bureau des Hypothèques de NARBONNE, le 26 Décembre suivant, Vol. 2273, N°41.

*Et la parcelle cadastrée sous le N°3 de la section AB, appartenait à titre de propre à Madame TIMOREAU née MARC, pour l'avoir recueillie dans les successions confondues de ses père et mère, Monsieur Louis Isidore MARC, en son vivant, Propriétaire-Viticulteur et Madame Marie Louise GEORGE, en son vivant, sans profession, son épouse, domiciliés ensemble à LEZIGNAN-CORBIERES, où ils sont tous deux décédés, savoir : Monsieur MARC, le 10 Octobre 1944 et Madame MARC, le 13 Septembre 1941, intestat :

Laissant l'un et l'autre pour recueillir leur succession :

Madame Veuve TIMOREAU née MARC

Leur fille unique survivante, issue de leur union légitime, héritière de l'universalité des biens composant leur succession.

Ainsi que ces qualités héréditaires sont constatées dans deux actes de notoriété dressés par Maître René LARROUDE, Notaire à LEZIGNAN-CORBIERES, savoir :

- l'un après le décès de Madame MARC, le 10 Février 1942.

- Et l'autre après le décès de Monsieur MARC, le 11 Décembre 1944.

La transmission de la propriété des biens immeubles pouvant dépendre de ladite succession sur la tête de leur ayant droit a été constatée dans une attestation notariée dressée par ledit Maître René LARROUDE, Notaire, le 11 Décembre 1944, transcrit au Bureau des Hypothèques de NARBONNE, le 21 Décembre suivant, Vol.2.355, N°9.

Avant leur décès les époux MARC-GEORGE étaient mariés sous le régime de la communauté légale de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de la commune de LEZIGNAN-CORBIERES, le 27 Décembre 1893. »

NÉGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

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

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des 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.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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 **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

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

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

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

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

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

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

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

MÉDIATION

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

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'Hôtel de ville.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en son siège social.

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

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

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 collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les 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 en-tête 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.