

11840204

CM/CR/

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,
LE DEUX AOÛT**

**A LODEVE (Hérault), 1, Place Alsace Lorraine, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Marc NOGUES, notaire associé membre de la Société Civile
Professionnelle « Claude MAURIN, Marc NOGUES et Jean-Hugues BRAUN,
Notaires Associés », titulaire d'un office notarial dont le siège est à LODEVE
(Hérault),**

**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 D-LAU-CO**, Société civile immobilière au capital de 100,00 €, dont le siège est à SOUMONT (34700), Le Pourat, identifiée au SIREN sous le numéro 498 756 618 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

ACQUEREUR

La Société dénommée **NINO ROBOTICS**, Société par actions simplifiée au capital de 10416 €, dont le siège est à CLERMONT-L'HERAULT (34800), 18 avenue

de Montpellier, identifiée au SIREN sous le numéro 808695514 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

QUOTITES ACQUISES

La société NINO ROBOTICS acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

PRETEUR

La Société dénommée **BANQUE POPULAIRE DU SUD**, Société anonyme coopérative à capital Variable dont le siège est à PERPIGNAN CEDEX 09 (66966), 38 boulevard Georges Clémenceau, identifiée au SIREN sous le numéro 554 200 808 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SCI D-LAU-CO est représentée à l'acte par Monsieur Daniel GAUTIER en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Corinne POCHERON-CHAUVET épouse GAUTIER aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à SOUMONT du 30 juillet 2018, demeurée annexée aux présentes. Madame Corinne POCHERON-CHAUVET épouse GAUTIER agissant elle-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de l'assemblée générale ordinaire des associés en date du 14 avril 2018 dont un exemplaire du procès verbal est demeuré annexé aux présentes.

- La Société dénommée NINO ROBOTICS est représentée à l'acte par Monsieur Pierre BARDINA, président de ladite société agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une assemblée générale ordinaire en date du 22 juin 2018 dont le procès verbal est demeuré annexé aux présentes.

- La Société dénommée BANQUE POPULAIRE DU SUD est représentée à l'acte par Madame Chantal RAMIERE, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à LODEVE en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Mercédès VAN DER WAAL suivant procuration sous seing privé en date à PERPIGNAN du 20 juillet 2018, 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 :

- 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 ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le VENDEUR :

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

Concernant l'ACQUEREUR :

- Extrait K bis.
- 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.

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**.
- Le mot "prêteur" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, la pleine propriété du **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN**A SOUBES (HÉRAULT) 34700 Zone d'Activité des Arques,**

Un entrepôt comprenant :

- Au rez-de-chaussée : atelier, un bureau et un escalier donnant au 1er étage.
- Au premier étage : deux bureaux, un coin cuisine.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	1062	Les Arques	00 ha 16 a 60 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Lotissement Les Arques

Le **BIEN** forme le lot numéro deux (2) du lotissement dénommé "LES ARQUES".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté municipal en date du 31 mars 2006, portant le numéro LT3430405C0002.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus visé, a été déposé au rang des minutes de Maître Claude MAURIN notaire à LODEVE, le 21 février 2008, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 , le 25 mars 2008, volume 2008P, numéro 3880.

Ledit lotissement a fait l'objet :

* d'un premier permis d'aménager délivré en date du 30 avril 2008 sous le numéro PA 03430408C0001 et d'un second permis d'aménager délivré le 2 août 2010 sous le numéro PA 0343410C0001, dont l'ensemble des pièces constitutives a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Claude MAURIN notaire à LODEVE le 21 juin 2011 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 11 juillet 2011 volume 2011P numéro 8501.

* d'un deuxième permis d'aménager délivré par arrêté municipal en date du 30 octobre 2012 numéro PA 03430410C00011 qui a fait l'objet d'un acte de dépôt aux présentes minutes le 9 décembre 2013 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 17 décembre 2013 volume 2013P numéro 13025.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage industriel.
L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claude MAURIN, notaire à LODEVE le 4 avril 2008 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2EME, le 5 mai 2008 volume 2008P, numéro 5724.

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.

PRIX

La vente du **BIEN** est conclue, taxe sur la valeur ajoutée incluse, moyennant le prix de **TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE EUROS (384 000,00 EUR)**.

Le prix hors taxe s'élève à : TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320 000,00 EUR),

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : SOIXANTE-QUATRE MILLE EUROS (64 000,00 EUR).

Le paiement du prix aura lieu de la manière ci-après indiquée.

FINANCEMENT PAR UN PRET

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'**ACQUEREUR** sont liés par un contrat de prêt non concerné par les dispositions de l'article L 313-1 du Code de la consommation dont un exemplaire demeurera annexé, ainsi qu'un échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital.

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

L'**ACQUEREUR** s'oblige à rembourser en principal et intérêts l'emprunt dont les caractéristiques sont ci-après énoncées.

Caractéristiques du prêt

Le prêt consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : PRET PROFESSIONNEL AMORTISSABLE Numéro 08735195

Montant du prêt en principal : **TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320 000,00 EUR)**

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320 000,00 EUR)

Durée : 120 mois

Remboursement : échéances constantes mensuellement au moyen de 120 échéances d'un montant, sans assurance, de 2.887,46 Euros

COUT DU CREDIT

Montant du crédit	320.000,00 Euros
Intérêts	26.495,20 Euros
Frais de dossier	1.000,00 Euros
Frais de prise de garantie (PPD)	2.400,00 Euros
Frais de prise de garantie assurance déléguée	120,40 Euros
COUT TOTAL	350.015,60 Euros

Le coût ci-dessus indiqué correspond à une utilisation totale et en une seule fois du montant du crédit.

Les frais payés à un tiers intervenant sont donnés à titre estimatif.

Dans le cas de prêt assorti d'une franchise d'amortissement et dans le cas de prêt débloqué par tranches successives, les intérêts seront calculés sur le montant des sommes débloquées. L'amortissement du capital sera calculé sur le capital initial du prêt sauf prêt à paliers.

Le tableau d'amortissement définitif complété des dates d'échéances sera remis à l'emprunteur lors de la réalisation du prêt.

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 31 août 2018

- dernière échéance au plus tard le : 31 juillet 2028

Date de péremption de l'inscription : TRENTE ET UN JUILLET DEUX MIL VINGT-NEUF

Taux, hors assurance, de 1,600 % l'an

Le taux effectif global ressort à 2,668 % l'an soit un taux de 0,222 % par mois.

ASSURANCE EXTERNE

Délégation au profit de la banque du bénéfice de l'assurance souscrite par Monsieur Pierre BARDINA à hauteur de 100,00 % couvrant les risques «Assurance Déléguée Décès seul» auprès de la compagnie Julien BARBIER ARC AGIPI.

Cette assurance est souscrite en couverture de prêt professionnel amortissable n° 08735195 : 320.000,00 Euros sur 120 mois.

VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320 000,00 EUR) représentant le montant emprunté affecté au paiement du prix, a été reçue par le notaire soussigné et a été remise ce jour à l'**ACQUEREUR** qui promet de l'employer au financement de l'acquisition.

L'**ACQUEREUR** est avisé qu'un titre exécutoire sera délivré au **PRETEUR** qui pourra, le cas échéant, le poursuivre judiciairement sans qu'il ait besoin d'un jugement.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DE FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare que ce paiement est effectué :

- à concurrence de TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320 000,00 EUR) au moyen des fonds empruntés comme il est dit ci-dessus,
- à concurrence du surplus au moyen de fonds propres, sommes disponibles à sa libre et entière disposition.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

PRIVILEGE

Par suite de la promesse d'emploi, de l'origine des fonds ainsi que de la quittance figurant au présent acte authentique, le **PRETEUR** se trouve investi sur le **BIEN** du privilège prévu par les dispositions de l'article 2374 paragraphe 2 du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des fonds prêtés en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

Le privilège bénéficiant au **PRETEUR** sera, conformément aux dispositions de l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date de signature des présentes.

DUREE DE L' INSCRIPTION

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la BANQUE POPULAIRE DU SUD jusqu'au 31 juillet 2029, en ce qui concerne le prêt d'un montant de TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320 000,00 EUR).

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2EME.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claude MAURIN, notaire à LODEVE le 4 avril 2008 pour une valeur Toute taxe comprise de cinquante-sept mille cinq cent soixante-quinze euros et quarante-quatre centimes (57 575,44 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2EME, le 5 mai 2008 volume 2008P, numéro 5724.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- qu'elle est fiscalement transparente,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de : 34700 LODEVÉ 92 avenue de Prémérlet ,
- qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration doit être déposée lors de la publication de la vente au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'impôt sur la plus-value, s'il existe, sera payé par la société venderesse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

Les associés avec pour chacun d'eux leurs droits sociaux sont les suivants :

- Madame Corinne POCHERON-CHAUVET épouse GAUTIER, titulaire de 49 parts sociales numérotées de 1 à 49.
- Monsieur Daniel GAUTIER, titulaire de 49 parts sociales numérotées de 50 à 98.
- Madame Laura GAUTIER, titulaire de 2 parts sociales numérotées de 99 à 100.

Tous les associés sont soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : il résulte des différents calculs que la vente ne génère pas de plus value.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare que la société qu'il représente a effectivement son siège à l'adresse sus-indiquée, et s'engage à signaler tout changement d'adresse.

Les associés déclarent :

- Madame Corinne POCHERON-CHAUVET épouse GAUTIER, demeurant à 34700 SOUMONT Le Pourat et dépendre du centre des finances publiques de 34700 LODEVÉ 92 avenue de Prémérlet.

- Monsieur Daniel GAUTIER, demeurant à 34700 SOUMONT Le Pourat et dépendre du centre des finances publiques de 34700 LODEVÉ 92 avenue de Prémérlet.

- Madame Laura GAUTIER, demeurant à SAINT MATHIEU DE TREVIER (34) et dépendre du centre des finances publiques de MONTPELLIER I 40 rue de Louvois 34070 MONTPELLIER.

IMPÔT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent agir aux présentes en qualité d'assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

Le **BIEN** n'est pas un immeuble neuf tel que défini par l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts et l'**ACQUEREUR** ne prend de son côté aucun engagement, les droits prévus par l'article 1594D du Code général des impôts sont en conséquence applicables.

Le **VENDEUR**, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256-A du Code général des impôts, déclare opter à la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 260 5 bis du Code général des impôts, et ce sur le prix total, l'acquisition du **BIEN** ayant ouvert droit à la déduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le **VENDEUR**, en sa qualité d'assujetti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de 34700 LODEVE 92 Avenue de Prémierlet le numéro de TVA intracommunautaire étant FR52498756618.

L'assiette des droits est constituée par le prix hors taxe soit : TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320 000,00 EUR).

DROITS

Sur la somme de 384.000,00 Euros
TVA à la charge du vendeur taux 20 %
Taxe 64.000,00 Euros

Taxe de Publicité Foncière à la charge de l'acquéreur

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	14 400,00
320 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	3 840,00
320 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	341,00
14 400,00			
TOTAL			18 581,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat 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	384 000,00	0,10%	384,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPÉE

ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale agissant dans le cadre de son objet social. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Elles précisent que ce projet ne contient aucune modification à la teneur des engagements qu'elles ont pris dans l'avant contrat conclu entre elles.

FINANCEMENT

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'**ACQUEREUR** et le **PRETEUR**, sans le concours du notaire.

CLAUSE PARTICULIERE

A l'indemnité de remboursement anticipé prévue dans les conditions générales peuvent s'ajouter une indemnité financière et des intérêts compensateurs.

- Indemnité financière.

Si au moment du remboursement anticipé, le taux moyen des emprunts d'Etat (TME) est inférieur au taux du prêt à rembourser, une indemnité financière est également exigée. Elle sera calculée en appliquant au capital remboursé par anticipation et sur la durée restant à courir un taux nominal égal à la différence entre le TME et le taux du prêt. En aucun cas, cette indemnité ne pourra être supérieure à 10 % du capital remboursé par anticipation et sur la durée restant à courir un taux nominal égal à la différence entre le TME et le taux du prêt. En aucun cas, cette indemnité ne pourra être supérieure à 10 % du capital remboursé par anticipation.

- Intérêts compensateurs

Dans le cas de prêt à remboursement progressif et à taux successifs, des intérêts compensateurs sont prélevés de manière à ce que le taux de rendement du prêt, sur la durée effectivement courue, soit égal au taux moyen du prêt tel que prévu dans le contrat.

CONDITIONS GENERALES

Le présent prêt a lieu sous les stipulations qui précèdent et sous le bénéfice du privilège de prêteur de deniers prévu à l'offre de prêt et en outre, sous les conditions générales établies par la BANQUE POPULAIRE DU SUD que l'emprunteur s'oblige à exécuter.

L'emprunteur déclare avoir parfaite connaissance de ce document, dont un exemplaire lui a été remis par la lecture qu'il en a prise et dont un autre exemplaire demeurera ci-annexé après mention.

Demeurera ci-annexé après mention, un exemplaire original de l'offre de prêt, contenant :

- les conditions particulières du PRET,
- un échéancier,
- les conditions générales du PRET,
- la date de réception de l'offre et de son acceptation,
- et la notice d'assurance collective.

Etant ici précisé que ces documents font partie intégrante du présent acte.

En outre, l'EMPRUNTEUR réitère ici :

- que l'objet du PRET est bien celui indiqué dans l'offre,
 - et qu'il n'a pas sollicité d'autre crédit soumis à cette loi que ceux qui y sont, le cas échéant, expressément mentionnés et qui ont alors, chacun, fait l'objet d'une offre de prêt régulièrement acceptée.

Par ailleurs, les parties reconnaissent que tous les agréments de l'EMPRUNTEUR par les compagnies d'assurance ont été donnés à ce jour.

De l'ensemble de ces déclarations des parties, il résulte que les contrats de PRET, objet des présentes, peuvent être conclus de façon définitive.

Ce prêt a lieu sous les conditions générales contenues dans une note annexée à l'offre de prêt adressée à l'EMPRUNTEUR, laquelle, qui le reconnaît, et dont un exemplaire demeurera annexé aux présentes après mention.

L'EMPRUNTEUR déclare avoir pris connaissance de ces conditions générales et s'oblige expressément à en exécuter toutes les dispositions, notamment :

- à rembourser par anticipation toutes sommes qui pourraient être dues au PRETEUR en cas de survenance de l'une des causes d'exigibilité anticipée ou de déchéance du terme,
 - et à payer en sus du principal et des intérêts ordinaires, les intérêts de retard, avances, indemnités et accessoires.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel du **BIEN** et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **PRETEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la loi du 13 juillet 1930, par suite l'**ACQUEREUR** cède et transporte au profit du **PRETEUR**, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par cet Etablissement en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même, et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Pour les cessionnaires toucher et recevoir cette indemnité directement et sur leurs simples quittances, hors la présence et sans le concours de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du **PRETEUR** et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE DE POSSESSION

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,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- 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.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 4 mai 2018 et certifié à la date du 26 avril 2018 révèle :

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle prise au profit de CREDIT AGRICOLE DU MIDI, pour sûreté de la somme en principal de deux cent cinquante mille euros (250 000,00 eur), inscrite au deuxième bureau du service de la publicité foncière de MONTPELLIER, le 5 mai 2008, volume 2008V, n°2477, avec effet jusqu'au 25 mars 2021.

Etant observé que le notaire soussigné a reçu, en date du 25 juillet 2018, la réponse du créancier indiquant que le crédit objet de l'inscription est à ce jour soldé. Le **VENDEUR** donne l'ordre irrévocable à son notaire de prélever sur le prix de la vente les frais de mainlevée. Une copie de ce courrier est demeuré annexé aux présentes.

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 des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes, étant précisé que le cahier des charges révèle une servitude grevant le lot numéro deux du lotissement (bande de 6m de part et d'autre de la limite séparative des lots 1 et 2 définie par rapport à l'axe du merlon)
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles 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**.

CONTENANCE DES CONSTRUCTIONS

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de superficie des constructions.

IMPÔTS ET TAXES

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

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

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

Les parties feront leur affaire personnelle du remboursement de l'impôt foncier.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'**ACQUEREUR**, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR** ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 22 mai 2018, sous le numéro CU03430418C0016.

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.***

Le terrain est situé dans la zone Ue du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil communautaire du 15 décembre 2016, devenu exécutoire le 15 janvier 2017.

- ***Les servitudes d'utilité publique.***

- Zone PPRMT Zone Bn

- Aucune servitude d'utilité publique n'affecte le terrain

- ***Le droit de préemption.***

L'unité foncière considérée est soumise au droit de préemption urbain dont le bénéficiaire est la commune

- 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.

CONDITIONS PARTICULIERES DU LOTISSEMENT

La vente a lieu, en outre sous les charges et conditions résultant de l'arrêté de lotir énoncé sous le paragraphe « DESIGNATION », et de ses arrêtés modificatifs et complémentaires.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris préalablement connaissance de ces documents.

Il 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 le VENDEUR par qui que ce soit.

Les copies du cahier des charges et des arrêtés ont été remises à l'ACQUEREUR qui le reconnaît.

«...ARRETE DU LOTISSEMENT

La création du lotissement dénommé LES ARQUES a été autorisée par Le Maire de la Commune de SOUBES aux termes d'un arrêté municipal en date du 31 mars 2006 sous le numéro LT 3430405C0002 , il en résulte ce qui suit littéralement retranscrit :

Le Maire :

*Vu la demande d'autorisation de lotir susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 315-1 et suivants et R 315-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme applicable
Vu la réponse de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 11/01/2006,
Vu l'accusé de réception sans prescription de la direction régionale des affaires culturelles du 16/01/2006,
Vu l'avis favorable assorti de réserves de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours du 20/01/2006
Vu l'avis favorable du Directeur Départemental de l'Equipeement du 17/02/2006,*

ARRETE

ARTICLE 1 : La Communauté de Communes du Lodévois Larzac est autorisée à lotir un terrain de 9 628 m² sis à Soubès, cadastré Section C n°17, 963, 967 et 1041. Ce lotissement composé de 3 lots constructibles à usage d'activité porte le nom de : « Parc d'Activité Intercommunal Les Arques »

ARTICLE 2 : La division en lots privatifs et en espaces réservés à des équipements ou des usages collectifs devra se conformer au plan parcellaire de composition annexé au présent arrêté (pièce n°4 du dossier)..

ARTICLE 3 : Répartie par lot comme indiqué par le tableau figurant sur le tableau à l'article 13 du règlement du lotissement approuvé, la Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) constructible sur l'ensemble du lotissement est de 2 502 m²

ARTICLE 4 : Les constructions devront respecter les dispositions du règlement du lotissement approuvé (document n°9 du dossier) et des plans graphiques approuvés et, sur les points qu'ils ne règlent pas, les dispositions d'urbanisme de la zone concernée du plan d'occupation des sols valant Plan local d'urbanisme (zone IV NA).

Le règlement, pour être approuvé, est modifié en son article 11.2 . Les mots « (...)ne pourront dépasser une surface habitable de 50 m² (...) » sont remplacés par « (...) ne pourront dépasser une surface hors oeuvre nette de 50 m²(...) »

ARTICLE 5 : Les travaux d'équipements et de viabilité du lotissement définis dans le programme et plans des travaux annexés au présent arrêté, devront être commencés dans un délai de dix huit mois à compter de la date du présent arrêté et achevés dans un délai de trente six mois à compter de la même date.

Il est rappelé que toute découverte de vestige pouvant intéresser l'art, l'histoire ou l'archéologie doit être immédiatement signalée aux autorités (art L 531.14 Code du Patrimoine).

ARTICLE 6 : Conformément à l'avis susvisé du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours (D.D.S.I.S.), le lotisseur devra procéder aux contrôles nécessaires et communiquer les justificatifs et documents demandés. La justification de leur accomplissement devra figurer à l'appui de toute demande de certificat administratif du lotissement ainsi que l'ensemble des justificatifs des contrôles techniques des réseaux établis par des organismes indépendants des entreprises qui seront intervenues dans la réalisation des travaux.

ARTICLE 7 : Les travaux d'équipements et de viabilité seront exécutés en accord avec les services techniques et compagnies concessionnaires intéressés selon les directives que le lotisseur devra solliciter.

ARTICLE 8 : La vente ou location de lots compris dans le lotissement ne pourra être autorisée avant la délivrance de l'un des certificats prévu à l'article R 315-36 du Code de l'Urbanisme et mentionnant l'exécution des prescriptions imposées par le présent arrêté.

ARTICLE 9 : Le présent arrêté sera publié au Bureau des Hypothèques aux frais du lotisseur par les soins du notaire chargé de la vente des lots.

CERTIFICAT D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Par arrêté municipal en date du 12 février 2008 numéro LT 3430405C0002 il a été conféré l'autorisation de vente des lots du lotissement.

Une ampliation de cet arrêté est demeurée ci-annexée. Il est ci-après littéralement retranscrit :

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R 315-36-b

Vu le Plan local d'urbanisme applicable

Vu l'arrêté municipal du 31 mars 2006 autorisant LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU LODEVOIS LARZAC à créer un lotissement dénommée LES ARQUES

Vu la demande présentée par le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU LODEVOIS LARZAC afin que soit certifiée l'exécution totale des prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation sus visé.

CERTIFIE

- que les prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation de lotir susvisé sont à la date de la délivrance du présent certificat exécutés dans leur totalité.

- que la vente des terrains compris dans le lotissement est en conséquence autorisée.
- que des permis de construire pourront être délivrés pour des projets conformes aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation de lotir.

Fait à SOUBES
Le 12 février 2008
Le Maire.

BORNAGE

Conformément aux dispositions de l'article L 111.5.3 du Code de l'Urbanisme, les lots dépendant du lotissement LES ARQUES ont fait chacun l'objet d'un bornage établi par le Cabinet CEAU Géomètre Expert demeurant à MEZE. Un exemplaire du plan de bornage inclus dans le plan de vente des lots demeurera annexé à chaque vente de lots.

CONDITION PARTICULIERE

La ZAE « Les Arques » à SOUBES entre dans le cadre de l'amendement Dupont relatif au renforcement de la protection de l'environnement. Afin de pouvoir lotir cette zone, la Communauté a dû réaliser une étude d'urbanisme prouvant que la zone d'activité s'intégrera dans le paysage et présentera un plan d'aménagement cohérent en terme d'urbanisme et de structure urbaine.

-De ce fait, la Communauté a opté pour le principe de créer les aménagements paysagers (merlons), de payer ces investissements et d'en assurer l'entretien ainsi que son coût.

Cependant, dans ce cadre là, les acquéreurs s'engagent expressément à permettre au personnel de la Communauté en charge des travaux d'entretien d'espaces verts, un accès à ces merlons..

Préalablement, le personnel de la Communauté devra prendre rendez-vous avec le propriétaire afin que le portail d'entrée soit ouvert.

DEPOT DE PIECES

Aux termes d'un acte reçu le 22 février 2008 aux présentes minutes, Monsieur TRINQUIER a déposé au notaire soussigné et l'a requis de mettre au rang de ses minutes, tant pour en assurer la conservation que pour en délivrer tous extraits, copies ou expéditions qu'il appartiendra, notamment aux fins de publicité foncière, les pièces ci-après, résultant des faits exposés ci-dessus, savoir :

+ L'ARRETE DE LOTISSEMENT avec ses annexes :

- La demande d'autorisation,
- Le programme des équipements publics,
- Le règlement du lotissement
- Le Cahier des charges du lotissement

+ PLANS DIVERS

- Le plan de situation
- Le plan de division foncière
- le plans des réseaux secs et humides

+ Le certificat de vente

+ La note d'urbanisme.

+ La lettre de la COMMUNAUTE DE COMMUNES relative à l'aménagement paysager.

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU LODEVOIS LARZAC déclare avoir effectué toutes les formalités nécessaires à l'arrêté de lotir et notamment pour son affichage conformément aux textes en vigueur... »

CONVENTIONS RELATIVES A L'ASSOCIATION SYNDICALE

Il est ici précisé qu'il n'existe pas actuellement d'association syndicale des colotis et qu'aucune charge n'est en cours de recouvrement.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 24 avril 2018.

Par mention en date du 4 mai 2018 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.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été délivré le 24 octobre 2007 par Monsieur le Maire de SOUBES sous le numéro PC3430407C0011.

La déclaration d'ouverture de chantier est en date du 14 mai 2008.

La déclaration attestant l'achèvement en date du 20 avril 2009 et la conformité des travaux a été déposée le 21 avril 2009.

L'attestation de non contestation de conformité a été délivrée par Monsieur le Maire de SOUBES le 30 juillet 2018.

Une copie de ces documents est demeurée annexée aux présentes.

RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS

Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil sus visés relatifs à la responsabilité du constructeur :

Article 1792

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Article 1792-2

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 1792-3

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

Article 1792-4-1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

ASSURANCE - CONSTRUCTION - ABSENCE

L'immeuble étant achevé depuis moins de dix ans, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances s'appliquant à toutes les constructions.

Ce régime présente les caractéristiques suivantes :

Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : l'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'**ACQUEREUR** peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Assurances : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'**ACQUEREUR** a été informé du but de ces deux assurances :

- l'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes sus visés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;
- l'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les

prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le VENDEUR déclare ici qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage n'a été souscrite pour la réalisation des constructions.

Les PARTIES reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences de cette absence de souscription

Ces conséquences sont les suivantes :

- Conséquences pénales : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par trois ans. Les sanctions prévues par l'article L.111-34 du Code de la construction et de l'habitation pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique ayant fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.
- Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. Le maître d'ouvrage est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre. En l'absence d'assurance de "constructeur non réalisateur", le **VENDEUR** ne peut couvrir sa responsabilité décennale vis-à-vis de l'**ACQUEREUR**, il s'expose à être mis personnellement en cause en cas de dommages survenant à l'intérieur de la période décennale, l'**ACQUEREUR** étant alors dans l'obligation d'exercer lui-même un recours contre le **VENDEUR** ou la ou les entreprises en cause et en attendre l'aboutissement pour obtenir une éventuelle réparation de dommages.

Pour ce qui est de l'assurance responsabilité dont l'obligation de souscription pèse sur toutes les entreprises qui ont participé à la construction, le **VENDEUR** déclare que ces entreprises sont les suivantes :

En ce qui concerne le gros œuvre : Entreprise BEC Lotissement de l'oratoire
15 rue Théodore Monod 34800 CLERMONT L'HERAULT

En ce qui concerne la charpente métallique (fabrication) : Entreprise ARNAL
et GELY parc d'activité de Laumières 12490 SAINT ROMÉ DE CERNON

En ce qui concern la pose de la charpente métallique : Entreprise Massol parc
de Cassagnettes 12510 OLEMPS

En ce qui concerne les menuiseries intérieures et extérieures : Entreprise
PERRON-CHARLY route de Millau 34700 SOUMONT

En ce qui concerne la serrurerie : Entreprise ETP 120 ancien chemin de
poussan 34560 MONTBAZIN

En ce qui concerne Cloisons – Faux plafonds – peinture – sols souples :
Entreprise GRECO 5 Lotissement les 4 vents chemin croix de campagne 34150
GIGNAC

En ce qui concerne la plomberie et les sanitaires : Entreprise JULIEN Lot La
Treille 34700 LES PLANS

En ce qui concerne l'électricité, chauffage, Vmc : Entreprise GALTIER 7 rue
de la Mairie 34700 PEGAIROLLES DE L'ESCALETTE

En ce qui concerne terrassement et VRD : Entreprise SALSON 7 Hameau de
Roques 34800 SALASC

Le maître d'œuvre est le cabinet d'architecte CANTERCEL lieudit de Cantercel 34520 LA VACQUERIE SAINT MARTIN

Le coordonnateur SPS est le cabinet QUALICONSULT SECURITE Parc Club du Millénaire bât18 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE SUR L'OUVRAGE

La construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-16 du Code du travail.

Il est précisé que cet article oblige le maître d'ouvrage à rassembler les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures.

RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

" Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. "

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

L'**ACQUEREUR** est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

L'immeuble a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 juin 1997 dont une copie est annexée, par suite, les dispositions sus visées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par D.PRO MONTPELLIER 124 Avenue des Embruscalles 34270 CLARET le 26 mars 2018 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : "Absence d'indices d'infestation de termites".

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est affecté exclusivement à l'usage industriel. Il n'y a pas lieu à produire d'état de l'installation électrique. Il est toutefois ici précisé que le consuel a été délivré le 8 octobre 2008 ainsi qu'il résulte de l'attestation demeurée annexée aux présentes.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Un diagnostic établi à titre informatif par le cabinet DPRO MONTPELLIER le 4 juin 2014, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : « *DPE VIERGE consommations non exploitables* »

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des servitudes "risques" et d'information sur les sols

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols délivré le 26 mars 2018 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

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

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 3 juillet 2008.

Les risques pris en compte sont : mouvement de terrain.

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1.

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, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

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 (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien objet des présentes appartient au vendeur savoir :

- Le terrain : par suite de l'acquisition qu'il en a faite de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU LODEVOIS LARZAC département de l'Hérault identifié sous le numéro SIREN 243.400.397

Suivant acte reçu par Maître Claude MAURIN notaire à LODEVE le 04 avril 2008 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 05 mai 2008 volume 2008P numéro 5724.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

- les constructions : pour les avoir faites édifier ensuite en vertu du permis de construire délivré le 24 octobre 2007 par Monsieur le Maire de SOUBES sous le numéro PC3430407C0011.

Originellement ledit bien appartenait à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU LODEVOIS LARZAC par suite des faits et actes suivants :

*** Parcelle anciennement C 1041 et plus anciennement C 13**

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de Madame JOURDAN Juliette Eugénie Sophie, veuve de Monsieur GROS Cyprien Jean Stéphane, née à SOUBES (Hérault) le 4 novembre 1928, demeurant à SOUBES.

suivant acte administratif du 10 juillet 1995 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 11 août 1995, volume 1995 P, numéro 8674 moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

*** Parcelles anciennement C 963.967.968 et plus anciennement C 740 et 682**

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de Monsieur ANDRIEU Jean-Pierre Joseph, célibataire, né à MONTPELLIER le 27 février 1942, demeurant à SOUBES,

suivant acte administratif du 18 janvier 1995 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 13 février 1995, volume 1995 P, numéro 1795 moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte

*** Parcelle anciennement cadastrée C 17**

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de Monsieur CAMEL Joseph Auguste Félix Marie, né à SOUBES le 13 janvier 1937, époux de Madame GHIRARDI Carmélina, demeurant à SOUBES, 55 Chemin du Touret,

suivant acte administratif du 22 octobre 2003 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 3 novembre 2003, volume 2003 P, numéro 14107 moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte .

*** Parcelle anciennement cadastrée C 745**

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de Monsieur BRUSQUE Jacques Henri Jean, viticulteur, époux de Madame Monique JODAR, né à SOUBES le 1^{er} novembre 1952, demeurant à SOUBES,

suivant acte administratif du 22 octobre 2003 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière MONTPELLIER 2 le 25 novembre 2003, volume 2003 P, numéro 15134 moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte

Il est ici précisé que les parcelles C numéros 17, 745, 963, 967, 968 et 1041 ont été réunies en une seule parcelle cadastrée section C numéro 1060 pour une superficie de 1ha 09a 75ca (document d'arpentage numéro 517 J établi par le Cabinet CEAU à MEZE),

Et qu'il a été procédé à la division de ladite parcelle cadastrée section C numéro 1060 en sept nouvelles parcelles (document d'arpentage numéro 518 E établi par le Cabinet CEAU à MEZE). Cette division a été réalisée le 9 mai 2006 et a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER le 17 mai 2006 volume 2006p numéro 6625.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

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

L'**ACQUEREUR** s'oblige toutefois à produire la copie intégrale de cette origine de propriété à première réquisition du **PRETEUR** intervenant aux présentes.

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.

COPIE EXECUTOIRE

Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer au **PRÊTEUR** une copie exécutoire à ordre unique transmissible par voie d'endossement, dans les conditions prévues par la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et plus particulièrement des articles 6 alinéa 1^{er}, 7 et 11 de ladite loi, ci-après littéralement rapportés.

Cet endossement transfèrera à son bénéficiaire la propriété de la créance, avec tous les droits, garanties et sûretés y attachés. En conséquence, le dernier bénéficiaire de l'endos aura seul droit, lors du remboursement du prêt, ou lorsque les sûretés se trouveront produire leurs effets, à l'exercice de tous les droits résultant du présent acte, par la représentation de la copie exécutoire, revêtue de l'endos à son ordre.

L'endos au profit d'un autre établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial devra être daté et signé par l'endosseur, exprimer la valeur fournie et désigner l'établissement bancaire bénéficiaire de l'endossement, éventuellement, il sera signifié à l'**EMPRUNTEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la copie exécutoire à ordre venait à être endossée au profit d'une personne physique ou morale autre qu'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial, elle devrait être revêtue du texte des articles 6 alinéas 1^{er} et 7 de la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et son endossement serait établi par acte notarié dans les conditions prévues à l'article 6 de ladite loi. Le paiement total ou partiel du capital et la mainlevée de l'inscription hypothécaire s'effectueraient alors conformément à toutes les dispositions des articles 7 et 10 de ladite loi.

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES

(Loi du quinze juin mil neuf cent soixante seize)

Article 6 - Alinéa 1

« L'endossement de la copie exécutoire à ordre est obligatoirement constaté par acte notarié, et porté sur la copie exécutoire elle-même. »

Article 7 -

« Le paiement total ou partiel du capital ne peut être exigé que sur présentation de copie exécutoire à ordre à moins qu'en vertu d'une disposition de l'acte ayant constaté la créance, le paiement doive être effectué à un établissement bancaire financier ou de crédit à statut légal spécial ou à un notaire chargé d'exiger et de recevoir paiement pour le compte du créancier. »

« Les paiements anticipés ne libèrent le débiteur que s'ils sont portés sur la copie exécutoire à ordre : toutefois, à l'égard du créancier qui a reçu l'un de ces paiements ou d'un créancier de ce dernier ayant fait saisie-arrêt, la libération du débiteur peut être établie dans les conditions de droit commun. »

Article 11 -

« Les formalités mentionnées aux articles 5 alinéas 2, 2°, 6, 7 et à l'article 10 alinéa 5, ne sont pas obligatoires lorsque la copie exécutoire à ordre est créée ou endossée au profit d'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial. En cas d'endossement par un des établissements mentionnés à l'alinéa précédent au profit d'une personne autre que l'un de ces établissements, la copie exécutoire à ordre doit comporter la mention prévue par l'article 5 alinéa 2, 2°, s'il y a lieu, et la mention des paiements anticipés effectués antérieurement à peine par l'établissement endosseur d'engager sa responsabilité envers le débiteur. »

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir

précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, 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 sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

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.

Le **PRETEUR** élit domicile en son siège pour l'exécution du prêt.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'office notarial du notaire soussigné.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : ZAE LES ARQUES 34700 SOUBES.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : en son siège social Le Pourat 34700 SOUMONT.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout cleric 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.

Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

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 DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 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 aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

SUIVENT LES SIGNATURES

SUIT LA TENEUR DES ANNEXES

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 48 pages, sans renvoi ni mot nul.