

Dossier N° 2025000284

A PIGNAN (34570), 17, avenue du Général de Gaulle, au siège de l'office notarial,

Maître Gilles GAYRAUD soussigné, notaire associé de la société civile professionnelle dénommée "PREMIER ACTE" titulaire d'un office notarial immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 34010 et dont le siège social est à PIGNAN (34570), 17, avenue du Général de Gaulle,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

VENTE DE TERRAIN

PARTIE NORMALISÉE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Cyril **RAIA**, entrepreneur maçonnerie, demeurant à SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS (34725), 45, rue de la République,
Né à MONTPELLIER (34000), le 13 juillet 1979.

Divorcé de Madame Stéphanie Maryse Valérie **FAUCHART**, suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de MONTPELLIER le 27 mai 2013, et non remarié.

Non soumis à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé le « VENDEUR ».

ACQUEREUR

La **COMMUNE DE COURNONTERRAL**, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département de Hérault, ayant son siège à COURNONTERRAL (34660), 12, avenue Armand Daney, résidence Hôtel de Ville, identifiée sous le numéro SIREN 213400880.

Ci-après dénommée l'« ACQUEREUR ».

PRESENCE - REPRESENTATION - HABILITATION

- **Monsieur Cyril RAIA est ici présent.**

La COMMUNE DE COURNONTERRAL est représentée par Monsieur William ARS, domicilié à ;

AGISSANT :

- **en sa qualité de Maire de la Commune de COURNONTERRAL;**

- **et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil municipal suivant délibération en date du devenue pleinement exécutoire à la suite de son affichage au tableau de la mairie et sa transmission au représentant de l'Etat compétent le .**

Cette délibération a été motivée au vu de l'avis du directeur départemental des finances publiques et ce conformément aux dispositions de l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Une copie conforme de cette délibération est ci annexée.

Le délai de recours dont dispose le représentant de l'Etat pour le contrôle de la légalité de la délibération n'est pas écoulé à ce jour.

Toutefois, les parties sont convenues de régulariser les présentes.

AVIS DU DIRECTEUR DES SERVICES FISCAUX

En application des dispositions de l'article L. 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques et des articles L. 1311-9 à L. 1311-12 du Code général des collectivités territoriales, les présentes n'ont pas à être précédées de l'avis du Directeur des Services Fiscaux comme étant d'un montant inférieur au seuil fixé par l'autorité administrative compétente ou dans la mesure où la vente ne s'inscrit pas dans une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur à ce seuil. Ce seuil est fixé, aux termes de l'arrêté du 5 décembre 2016, à 180 000 €.

VENTE

Le VENDEUR en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, les biens ci-après désignés.

DESIGNATION

Sur la commune de COURNONTERRAL (34660), LE MAS DE PAILLAS,
Une parcelle de terre.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
BE	229	LE MAS DE PAILLAS	0	47	52
Contenance Totale :			0ha 47a 52ca		

Et les 1/9 indivis de la parcelle suivante à usage de voirie :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
BE	230	LE MAS DE PAILLAS	0	15	16

La copie du plan cadastral matérialisant l'assiette foncière, desdits biens est ci-annexée.

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommés le « BIEN ».

Le notaire soussigné a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

L'ACQUEREUR déclare dispenser le VENDEUR ainsi que le notaire soussigné de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

Origine cadastrale

Il est ici précisé que les parcelles objets des présentes sont issus de la division de la parcelle anciennement cadastré section BE numéro 17 en SIX parcelles cadastrés section BE numéros 225 à 230.

Ladite parcelle cadastrée section BE numéro 17 était elle-même anciennement cadastrée section E numéro 19.

ENCLAVEMENT

LE VENDEUR déclare que le bien vendu est enclavé mais qu'il est desservi par chemin d'exploitation figuré en jaune sur le plan cadastral suivant.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 682 du code civil :

Article 682

« Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance de cette situation et en faire son affaire personnelle.

LUTTE CONTRE LA CABANISATION

Les parties reconnaissent avoir reçu le dépliant de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault informant sur les droits, obligations et sanctions potentielles en vigueur appliqués à l'acquéreur d'un terrain situé en espaces naturels, agricoles, ou forestiers.

Une copie dudit document est demeurée ci-annexée.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

Le BIEN est vendu par Monsieur Cyril RAIA à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

Le BIEN est acquis par COMMUNE DE COURNONTERRAL à concurrence de la totalité en pleine propriété.

DESTINATION - USAGE - AFFECTATION

DESTINATION DU BIEN

Le VENDEUR déclare que le BIEN est à destination de terrain.

USAGE ACTUEL PAR LE VENDEUR

Le VENDEUR déclare que l'usage actuel du BIEN est conforme à sa destination.

USAGE FUTUR PAR L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare vouloir conserver le même usage.

EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre AUDIGIER, notaire à PIGNAN (34570), le 11 octobre 2019 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 13 novembre 2019, volume 2019 P numéro 20325.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière, MONTPELLIER 1 est devenu MONTPELLIER 2.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, qui pour celles ne donnant lieu ni à publicité ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

L'ACQUEREUR en aura la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession réelle et effective, le BIEN étant libre de toute location, ainsi que le VENDEUR le déclare.

PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **DIX MILLE EUROS (10 000,00 €)**.

PAIEMENT DU PRIX

Lequel prix sera payé par l'ACQUEREUR, sur les crédits dont il dispose, dans

les délais et selon les modalités ci-après prévues :

Monsieur William ARS ès-qualités, rappelle que le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'article D. 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiement des communes, département, régions et établissement publics locaux.

Toutefois, le VENDEUR, conformément aux dispositions de l'article L. 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'ACQUEREUR de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de faire procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'ACQUEREUR s'oblige à faire émettre le mandat nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

Le règlement ainsi effectué libèrera entièrement l'ACQUEREUR.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

DECLARATIONS FISCALES

DECLARATION SUR LES PLUS-VALUES

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières visées aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts et 74 SJ de l'annexe II dudit code, Monsieur Cyril RAIA déclare :

- qu'il a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'il dépend pour sa déclaration de revenus du service des impôts de : LODEVE 92 AVENUE DE PREMIERLET BP 40060 34702 Lodève ;

- que le BIEN vendu sis à COURNONTERRAL (34660), lieudit : LE MAS DE PAILLAS lui appartient pour l'avoir acquis pour un montant de NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (9 500,00 €), aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre AUDIGIER, notaire à PIGNAN (34570), le 11 octobre 2019 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 13 novembre 2019, volume 2019 P numéro 20325.

Il est ici précisé que le prix ou la valeur ci-dessus déclarée ne concernait que le BIEN, objet des présentes.

- que la vente constitue l'opération visée à l'article 150 U, II-6° du Code général des impôts dont le prix de cession, s'appréciant en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu, est inférieur ou égal à QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 €).

En conséquence la plus-value résultant de la présente vente est exonérée de toute imposition. Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION - IMPOT SUR LA MUTATION

REGIME APPLICABLE

La présente vente est exonérée de toute perception au profit de la Direction générale des finances publiques en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

LIQUIDATION DES DROITS

La présente mutation ne donne lieu à aucune perception au profit de la direction générale des finances publiques, en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE - MONTANT MINIMUM PERCU PAR MONTPELLIER 2

Conformément à l'article 674 du Code général des impôts, les présentes sont soumises au minimum de perception de 25 euros.

MENTION DE CLOTURE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DÉVELOPPÉE

OBSERVATIONS PREALABLES

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER - LOI SRU

De par sa qualité, les dispositions protectrices de l'ACQUEREUR immobilier prévues par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables au présent acte.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, VENDEUR et ACQUEREUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

DECLARATIONS

EN CE QUI CONCERNE LES PARTIES A L'ACTE

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

CONCERNANT LES PERSONNES PHYSIQUES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants le cas échéant, qu'il n'existe de leur chef aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation des présentes.

Elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont ni placées sous un régime de protection légale des majeurs, ni frappées d'aucune interdiction légale, et qu'aucune procédure susceptible de restreindre leur capacité civile n'est en cours, sauf, le cas échéant, ce qui a été spécifié

aux présentes ;

- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire ou redressement suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement ;

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;

- qu'elles ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement des situations de surendettement des particuliers prévu au Code de la consommation et qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle ;

- qu'elles ne font et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire cessation de paiement ou autres ;

CONCERNANT LES PERSONNES MORALES

Les personnes morales parties aux présentes attestent par leurs représentants respectifs ès-qualités :

- qu'il n'existe aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation du présent acte ;

- que la présente opération entre, chacune en ce qui la concerne, dans le cadre de l'objet social de la société qu'ils représentent et a été autorisée par l'ensemble de leurs associés :

- que la présente opération a été autorisée par le conseil municipal de la Commune de Cournonterral ainsi qu'il résulte de la délibération n° D 2025-+++++, en date du ++++++ 2025.

Elles déclarent également par leur représentant respectifs ès-qualités :

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais été frappé d'une procédure de sauvegarde judiciaire, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;

- qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée.

CONSULTATION DU B.O.D.A.C.C.

Le notaire soussigné déclare avoir consulté le Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales (BODACC) pour les personnes suivantes :

- Monsieur Cyril RAIA ;

Et qu'il ne ressort de ces consultations aucune procédure collective.

EN CE QUI CONCERNE LES CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN

L'ACQUEREUR prendra le BIEN objet des présentes dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment en raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie.

De même le VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne, soit le défaut d'alignement, soit l'état des biens et les vices de toute nature, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasites dont ils peuvent être affectés.

Conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil, le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles dispositions des présentes.

Par ailleurs, l'exonération de garantie des vices cachés, telle que stipulée ci-dessus, ne s'appliquera pas dans les cas suivants :

- le VENDEUR a acquis, volontairement ou involontairement, la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, à moins que l'ACQUEREUR ait également cette qualité ;

- ou si l'ACQUEREUR prouve, dans les délais légaux, que le VENDEUR a dissimulé sciemment un ou plusieurs défauts ou désordres qu'il connaissait.

A ce titre le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le VENDEUR.

A cet égard le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou de la loi.

ABSENCE DE REGIME FISCAL DE FAVEUR

Le VENDEUR déclare qu'il n'a bénéficié d'aucun régime fiscal de faveur pouvant être remis en cause dans le cadre de la présente opération, en ce qui concerne le bien vendu aux présentes.

IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, le VENDEUR en conservera la charge pour l'entière année.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le BIEN objet des présentes.

EN CE QUI CONCERNE LE BIEN

URBANISME

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître le BIEN vendu et avoir pris lui-même tous renseignements concernant les règles d'urbanisme auprès des services compétents.

En conséquence, les parties, et plus particulièrement L'ACQUEREUR, ont dispensé le notaire soussigné de requérir toutes pièces et documents d'urbanisme.

Elles reconnaissent avoir reçu de sa part toutes explications et tous avertissements à cet égard.

AVERTISSEMENT - BIEN SITUÉ DANS UNE ZONE A

Le notaire soussigné rappelle aux parties que le BIEN est situé en zone agricole, dite « **zone A** », regroupant les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En conséquence, l'ACQUEREUR reconnaît être informé que conformément à l'article R. 151-23 du Code de l'urbanisme, seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées.

Déclaration préalable pour division foncière volontaire zone A et N

Il est ici précisé que la Commune de CURNONTERRAL a instauré la déclaration préalable de l'article L.115-3 du Code de l'urbanisme, selon délibération du Conseil Municipal de ladite commune n° D2012/038 en date du 27 juin 2012, afin de soumettre à déclaration préalable les divisions foncières volontaires de parcelle de terres situées en zone A et N.

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes a fait l'objet d'une division foncière réalisée par l'ancien propriétaire préalablement à son acquisition et qu'il s'est engagé par acte sous seing privé en date du 20 juillet 2023 à déposer la demande d'autorisation auprès de la Mairie de situation dudit bien afin de régulariser la situation.

Le VENDEUR déclare avoir déposé la déclaration préalable de division foncière non soumise à permis d'aménager en Mairie le 17 juin 2024, et avoir reçu l'arrêté de non-opposition à déclaration n° DP 34088 24 M0089 délivré par la Mairie de Cournonterral le 2 octobre 2024, dont une copie est demeurée ci-annexée.

DROIT DE PREEMPTION DE L'ESPACE NATUREL SENSIBLE

Il résulte des énonciations des documents d'urbanisme dont les copies sont ci-annexées que le BIEN est situé dans une zone de préemption d'un espace naturel sensible instituée par les articles L. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La déclaration d'intention d'aliéner prévue par l'article R. 215-10 du même code a été notifiée au bénéficiaire de ce droit de préemption, par lettre recommandée électronique.

Une copie de cette déclaration et de l'accusé de réception est ci-annexée.

Le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit ainsi qu'il résulte de la mention apposée le 1^{er} avril 2025 sur la déclaration d'intention d'aliéner.

Il est ici précisé que la Commune de CURNONTERRAL, titulaire par substitution du droit de préemption détient la qualité d'ACQUEREUR au présent acte.

En conséquence de la confusion de ces deux qualités, aucune notification ne lui a été adressée.

La vente du BIEN peut donc être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

DROIT DE PREEMPTION SAFER

La présente mutation est soumise au droit de préemption de la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER), institué par l'article L. 143-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Le notaire soussigné a porté à la connaissance de la SAFER Occitanie, territorialement compétente, l'ensemble des informations prescrites par les articles R. 141-2-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, sous forme électronique dans les conditions prévues aux articles 1366 et 1367 du Code civil.

Une copie de cette notification ainsi que de l'avis de réception sont ci-annexées.

Par courrier sous forme électronique dans les conditions prévues aux articles 1366 et 1367 du Code civil en date du 30 avril 2025 dont une copie est ci-annexée, ladite SAFER a fait connaître qu'elle renonçait à exercer son droit de préemption.

Conformément à l'article R. 141-2-4 du Code rural et de la pêche maritime, les parties reconnaissent que le notaire soussigné :

- leur a rappelé les dispositions des articles R. 141-2-1 à R. 141-2-4 du Code rural et de la pêche maritime, relative aux conditions de transmission des informations nécessaires à l'exercice des missions de la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural ;

- et que ces dispositions ont bien été observées.

SITUATION LOCATIVE

Le VENDEUR déclare que le BIEN présentement vendu n'a jamais été loué à un locataire auquel il aurait donné un congé pour vendre ou pour reprise.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR déclare :

- que le BIEN ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure d'expropriation ;
- qu'il n'existe de son chef aucune inscription d'hypothèque, privilège, transcription, publication ou autres charges grevant le BIEN ;

Ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire hors formalité délivré, le .

ETAT DES RISQUES

Le BIEN objet des présentes est situé :

- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ;
- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat ;
- dans une zone à potentiel radon définie par voie réglementaire ;
- que le BIEN n'est pas situé dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte.

Conformément à l'article L 125-5 du Code de l'environnement,

« Le bien objet des présentes est situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. A cet effet, un état des risques est établi. »

En conséquence, un état des risques datant de moins de six mois, a été établi et

se trouve ci-annexée sous forme de copie.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base de données GEORISQUES ;

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent être parfaitement informés des dispositions des articles L. 512-18, L. 514-20 et L. 125-7 du Code de l'environnement.

À cet égard, le VENDEUR déclare s'être toujours conformé à la réglementation applicable en matière de protection de l'environnement et de santé publique.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance :

- aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement ou à simple déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement n'a été exploitée sur le BIEN objet des présentes ;

- aucune activité susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients pour la santé ou l'environnement n'a été exercée sur le BIEN ;

- il n'a pas été exercé d'activité dans le BIEN ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;

- il n'a jamais été exercé, dans le BIEN dont il s'agit, d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

- il n'y a pas eu dans le BIEN d'incident ou accident présentant un danger pour la santé, la salubrité publique, la sécurité civile ou l'alimentation en eau potable de la population prévues par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'environnement ;

- le terrain ne comporte pas de transformateur à pyralène ;

- il n'a reçu aucune injonction administrative sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, en sa qualité de « détenteur » ;

- il n'existe pas de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

SPECIFICITES LIEES A LA NATURE DU BIEN VENDU

OBLIGATION DE DEBROUSSAILLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L. 134-16 du Code forestier, la présente mutation portant sur un terrain concerné par une obligation de débroussaillage en vertu des dispositions du Titre III du livre Ier de Code forestier, celle-ci est conditionnée au respect de cette obligation sur ce terrain.

Le VENDEUR :

- informe le futur propriétaire de cette obligation de débroussailler ou de maintenir en état débroussaillé le BIEN objet des présentes ;

- indique que le BIEN objet des présentes ne comprends pas de constructions, chantiers et installations.

A cet effet, le notaire soussigné rappelle à l'ACQUEREUR les dispositions du Code forestier relative aux opérations de débroussaillage, ci-après littéralement rapportées :

Article L. 131-10

On entend par débroussaillage pour l'application du présent titre les opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Elles peuvent comprendre l'élagage des sujets maintenus et l'élimination des rémanents de coupes.

Pour l'application des articles L. 341-1 et L. 341-10 du code de l'environnement et de l'article L. 621-32 du code du patrimoine, les travaux de débroussaillage sont considérés comme des travaux d'exploitation courante et d'entretien des fonds concernés qui ne sont pas soumis à autorisation ou à une obligation de déclaration, à l'exclusion des abattages d'arbres de haute tige en principe assujettis à autorisation pour lesquels des procédures d'autorisation simplifiées sont définies par décret.

Les travaux de débroussaillage menés en application des obligations prévues au présent titre constituent des travaux d'intérêt général de prévention des risques d'incendie qui visent à garantir la santé et la sécurité publiques et à protéger les forêts, en particulier les habitats naturels forestiers susceptibles d'abriter des espèces protégées. Un arrêté des ministres chargés de la forêt et de l'environnement précise les conditions d'exécution de ces obligations de débroussaillage, notamment leur articulation avec la protection de la faune et de la flore sauvages.

Lorsqu'il est fait obligation de débroussaillage, les coupes réalisées en application des arrêtés du représentant de l'Etat dans le département sont réputées autorisées au titre de l'article L. 124-5.

Le représentant de l'Etat dans le département arrête les modalités de mise en œuvre du débroussaillage selon la nature des risques. Dans les territoires qui ne sont pas réputés particulièrement exposés aux risques d'incendie au sens de l'article L. 133-1, s'ils identifient des risques d'incendie dans des zones de leurs communes qui ne sont pas couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles en matière d'incendies de forêt prévu à l'article L. 131-17 ou dont des bois et forêts ne sont pas classés à risque d'incendie au sens de l'article L. 132-1, les maires ou les présidents des établissements publics de coopération intercommunale les indiquent au représentant de l'Etat dans le département.

Article L. 131-11

Dans des zones particulièrement exposées aux incendies, situées hors des territoires exposés aux risques d'incendie mentionnés aux chapitres II à IV du présent titre, le représentant de l'Etat dans le département peut, indépendamment des pouvoirs du maire, décider qu'il sera pourvu au débroussaillage d'office aux frais du propriétaire, faute pour ce dernier ou pour les occupants de son chef de débroussailler son terrain jusqu'à une distance maximum de 50 mètres des constructions, chantiers et installations de toute nature lui appartenant.

Lorsque la nature de la fréquentation ou de l'occupation d'un bâtiment d'habitation justifie des précautions particulières pour la protection des vies humaines, il peut en outre rendre obligatoire le débroussaillage sur les fonds voisins jusqu'à une distance de 50 mètres de l'habitation et, éventuellement, y pourvoir d'office aux frais du propriétaire de cette habitation.

Article L. 131-12

Lorsque la présence sur une propriété de constructions, chantiers et installations de toute nature entraîne, en application des articles L. 131-11, L. 134-6 et L. 134-10 à L. 134-12, une obligation de débroussaillage qui s'étend au-delà des limites de cette propriété, le propriétaire, ou l'occupant, des fonds voisins compris dans le périmètre soumis à cette obligation ne peut s'opposer à leur réalisation par celui de qui résulte l'obligation et à qui en incombe la charge ou par celui à qui ce dernier a donné son accord écrit ou tacite pour les effectuer en application de l'article L. 131-14. Il peut réaliser lui-même ces travaux.

En cas de refus d'accès à sa propriété, l'obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé est mise à sa charge.

Article L. 131-13

Sous réserve des dispositions de l'article L. 134-14, en cas de superposition d'obligations de débroussailler sur une même parcelle, la mise en œuvre de l'obligation incombe au propriétaire de la parcelle dès lors qu'il y est lui-même soumis.

Dans les cas où tout ou partie d'une parcelle soumise à obligation de débroussaillage appartient à un propriétaire non tenu à ladite obligation, celle-ci incombe intégralement au propriétaire de la construction, chantier ou installation de toute nature le plus proche d'une limite de cette parcelle.

Article L. 131-14

L'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements, les syndicats mixtes, les services locaux de l'Office national des forêts, les services des centres régionaux de la propriété forestière, les associations syndicales autorisées mentionnées aux articles L. 132-2 et L. 133-1-1, les gestionnaires d'infrastructures publiques ou les entreprises ayant une délégation de service public ont la faculté d'effectuer ou de faire effectuer, avec l'accord écrit ou tacite des propriétaires, les actions de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé prescrites en application des articles L. 131-18, L. 134-5, L. 134-6, L. 134-10 et L. 134-12. L'accord écrit ou tacite est recueilli dans des conditions définies par décret.

Dans ces cas, ils se font rembourser, par les propriétaires concernés, les frais de travaux et les frais annexes associés à la prise en charge des actions de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé.

Article L. 131-15

Le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé des terrains concernés par les obligations résultant du présent titre peuvent être confiés à une association syndicale constituée conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires.

Article L. 131-16

Lorsqu'il existe des bois et forêts à moins de 20 mètres de la limite de l'emprise d'une voie ferrée, le gestionnaire des infrastructures ferroviaires a le droit, sous réserve de l'application de l'article 1240 du code civil et après en avoir avisé les propriétaires des bois et forêts, de débroussailler une bande longitudinale sur une largeur de 20 mètres à partir du bord extérieur de la voie.

Dans le mois qui suit le débroussaillage, les propriétaires des bois et forêts peuvent enlever tout ou partie des produits, le gestionnaire d'infrastructures ferroviaires restant chargé de faire disparaître le surplus.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'exercice de la servitude sont portées devant le tribunal judiciaire.

L'exercice de la servitude ne doit restreindre en rien le droit pour le propriétaire d'exploiter sa propriété à son gré, sous réserve des prescriptions de l'article L. 341-3.

Article L. 131-16-1

Les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé résultant du présent titre sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

Un décret définit les modalités de mise en œuvre du présent article.

ORIGINE DE PROPRIETE

- Les BIEN et droits immobiliers sis à COURNONTERRAL (34660), lieudit : LE MAS DE PAILLAS appartiennent à Monsieur Cyril RAI A pour les avoir acquis de la Société dénommée BON GRAND ELAGAGE, Société à responsabilité limitée au capital de 60.000,00 € ayant son siège social à PIGNAN (34570 Hérault) 14 Chemin du Salinié, Mas de Lombard identifiée sous le numéro SIREN 479805749 RCS MONTPELLIER ;

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre AUDIGIER, notaire à PIGNAN (34570), le 11 octobre 2019.

Cette acquisition a été consentie moyennant le prix de NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (9 500,00 €) payé comptant et quittancé dans l'acte, sans recours à un prêt ayant fait l'objet d'une garantie hypothécaire.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage concernant l'état civil et la capacité des parties.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 13 novembre 2019, volume 2019 P numéro 20325.

ORIGINE ANTERIEURE

Antérieurement, le BIEN présentement vendu appartenait à la société dénommée BON GRAND ELAGAGE, par suite de l'acquisition faite de :

Monsieur Gilles Raymond Denis NURIT, viticulteur, et Madame Régine Anne Marie BONNEL, infirmière, son épouse, demeurant ensemble à COURNONSEC (Hérault), 9 rue de la Vierge,

Nés savoir :

Monsieur à MONTPELLIER (34), le 15 mai 1958,

Madame à MONTPELLIER (34), le 19 août 1958,

Mariés sous le régime de la communauté légale des biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la Mairie de COURNONSEC (34), le 19 avril 1980,

Suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre VIDAL, notaire à COURNONTERRAL, le 8 septembre 2011,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de VINGT SEPT MILLE EUROS (27.000,00 €).

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu. Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER 1 le 21 septembre 2011, volume 2011 P, numéro 15404.

Pour ce qui concerne l'**origine plus antérieure**, les parties déclarent s'en rapporter à celle établie dans la note annexée sous forme de copie aux présentes.

EN CE QUI CONCERNE LE PRIX ET SON PAIEMENT

NEGOCIATION

Les parties déclarent être entrées en contact directement entre elles, sans l'intervention d'aucun intermédiaire mandaté à cet effet.

En cas de fausse déclaration à ce titre, l'éventuelle commission serait due par l'auteur de cette information inexacte.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code civil.

MEDIATION

En cas de différend entre les parties au présent acte ou avec un tiers, à propos de sa validité, son interprétation, son exécution ou son inexécution, celles-ci devront, préalablement à toute instance judiciaire, saisir le centre des médiateurs-notaires SUD MEDIANOT (04.99.24.44.66 – sudmedianot@notaires.fr).

PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique des présentes sera soumise par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière auprès du Service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, conformément aux prescriptions du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et aux textes subséquents, et ce, aux frais de l'ACQUEREUR.

Si le BIEN est grevé d'une inscription, transcription, publication ou autres empêchements, le VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu.

L'ACQUEREUR sera au surplus indemnisé de tous frais extraordinaires de purge.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

IMPREVISION

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

« 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 souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les évènements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire soussigné est dispensé expressément par l'ACQUEREUR de lui délivrer la copie authentique du présent acte revêtue des mentions de publication, cependant il s'engage à lui délivrer à première demande une copie authentique papier.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, tel qu'indiqué en tête des présentes.

BASE PERVAL

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, dénommée PERVAL, exploitée par Min.not et dont la diffusion a pour finalité de faciliter le suivi du marché et l'évaluation des biens immobiliers.

Ce traitement porte sur des données anonymes. L'inscription de la présente mutation dans cette base offre aux parties la possibilité de suivre l'évolution de la valeur de leur bien et aux professionnels du secteur de disposer d'informations fiables et mises à jour sur l'évolution du marché immobilier.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification auprès du correspondant informatique et libertés de Min.not.

Cette formalité donne droit à la perception par le notaire des émoluments prévus à l'article A. 444-171 du Code de commerce.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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, ...),

- 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 délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties 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.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX

Le paiement des sommes effectués aux présentes a été réalisé ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L. 561-1 à L. 574-4 du Code monétaire et financier.

TITRES, CORRESPONDANCES ET RENVOI DES PIÈCES

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, concernant le BIEN et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse mentionnée en entête des présentes.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse mentionnée

en entête des présentes.

CONNAISSANCE DES ANNEXES

La totalité des annexes relatives aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

AUTORISATION DE REMISE DE PIÈCES ET DOCUMENTS

Les parties autorisent le notaire soussigné, à remettre à l'ACQUEREUR, qui accepte les originaux et/ou exemplaires dématérialisés et/ou copies de toutes pièces et documents figurant en annexe du présent acte établi sur support électronique, à l'exclusion de toute procuration et de toute notification ; considérant que le présent acte contient l'intégralité des conventions et pièces auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

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, conformément aux articles 863 et 864 du Code général des impôts, des sanctions, édictées par le 5 du V de l'article 1754, aux articles 850, 1729 et 1837 dudit code et à l'article 1202 du Code civil, encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant un changement au niveau du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.