

Avertissement : Version imprimée de la copie d'un acte que le notaire a transmise sur support électronique à la Direction Générale des Finances Publiques. Les différences de forme (nombre de pages notamment) ne remettent pas en cause l'intégrité de l'acte garantie par le notaire.

Mention de publication.

Cet acte transmis par la téléprocédure Tél@ctes, a été enregistré et publié le 10/05/2023 au SPFE de BEZIERS 2

Numéro de dépôt : 3404P04 - 2023D13382

Volume : 3404P04 - 2023P08766

Montant total des droits : 9 663,00

Détails des droits :

Base :	166 431,00	Taux :	4,50	Montant droit :	7 489,00
Base :	7 489,00	Taux :	2,37	Montant droit :	177,00
Base :	166 431,00	Taux :	1,20	Montant droit :	1 997,00

Salaires/CSI : 190,00

Total liquidation : 9 853,00

Reçu : Neuf mille huit cent cinquante-trois Euros

Régularisé par reprise pour ordre du : 28/12/2023

Numéro de dépôt : 3404P04 - 2023D35127

Copie du document

100783604 _

AB/AB/BM

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

LE DOUZE AVRIL,

À VILLENEUVE LES BEZIERS pour Maître Arthur BORIES et à BEZIERS pour Maître Jean Marc POUDOU,

Maître Arthur BORIES, Notaire Associé de la Société par Actions Simplifiée « SYNACT », titulaire d'un office notarial à VILLENEUVE-LES- BEZIERS (Hérault) 34 Chemin Saint Michel, soussigné,

Notaire assistant le VENDEUR,

Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître Jean Marc POUDOU, notaire à BEZIERS, assistant L'ACQUEREUR,

A reçu le présent acte de vente à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE
IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

L'Association dénommée **ASSOCIATION FONCIERE URBAINE AUTORISEE "LES JARDINS DE SERIGNAN"**, Association déclarée, déclarée à la Préfecture de l'Hérault, sous le numéro 293401162, dont le siège est à SERIGNAN (34410), 49 allée de la République BP 48.

Constituée par arrêté de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet du Département de l'Hérault, en date à BEZIERS, du 2 décembre 1988, suivi d'un arrêté modificatif dudit Préfet en date à BEZIERS, du 27 décembre 1988.

ACQUEREUR

1)° Monsieur Fabien Christophe François **LACAS**, kinésithérapeute, demeurant à SERIGNAN

2)° Madame Mathilde

QUOTITES ACQUISES

PRESENCE - REPRESENTATION

- L'Association dénommée **ASSOCIATION FONCIERE URBAINE AUTORISEE "LES JARDINS DE SERIGNAN"** est représentée à l'acte par Madame Livia LAVERSIN, clerc de notaire, domiciliée professionnellement en l'étude du notaire soussigné, agissant en vertu d'une délégation de pouvoir dont la copie demeurera annexée aux présentes. **Annexe n°1**

- Monsieur Fabien LACAS est présent à l'acte.

- Madame Mathild

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

*Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.

*Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	50	LA GALINE	00 ha 07 a 94 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé. **Annexe n°3**

Bornage

Le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.

Ce bornage a été établi par le cabinet LUSINCHI, Géomètre-Expert à BEZIERS, le 8 novembre 2018.

Zone d'aménagement concerté

Le terrain objet des présentes est situé dans la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "LES JARDINS DE SERIGNAN".

Cette ZAC a été approuvée par décision du Conseil Municipal du 22 octobre 1991 et PAZ approuvé par décision du Conseil Municipal du 12 juillet 1991.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'**ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le terrain vendu issu d'un remembrement réalisé par une association foncière un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain.

Ce bornage a été établi par le cabinet LUSINCHI, Géomètre-Expert à BEZIERS, le 8 novembre 2018.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

EFFET RELATIF

Dépôt de jugement suivant acte reçu par Maître BORIES, notaire à VILLENEUVE LES BEZIERS le 12 avril 2023 en cours de publication au service de la publicité foncière de BEZIERS 2.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (190 000,00 EUR)**.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise.

L'acquisition par le **VENDEUR** n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général

des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge. Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fourni par le **VENDEUR** s'élève à VINGT-TROIS MILLE CINQ CENT SOIXANTE-HUIT EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (23 568,67 EUR).

Le **VENDEUR** est informé que l'administration fiscale ainsi que le Conseil d'État considèrent que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant une identité de qualification juridique peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à CENT SOIXANTE-SIX MILLE QUATRE CENT TRENTE ET UN EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (166 431,33 EUR).

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

IMPUTATION

Il est précisé que sur la somme ci-dessus payée s'impute celle de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 EUR) représentant le montant du dépôt de garantie versé aux termes du compromis conclu entre les parties.

Somme dont le séquestre qui en avait été constitué se trouve déchargé.

ORIGINE DES FONDS

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value

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

Dépôt de jugement suivant acte reçu par Maître BORIES, notaire à VILLENEUVE LES BEZIERS le 12 avril 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière de BEZIERS 2.

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

*que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,

*que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,

*qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : BEZIERS Avenue Pierre Verdier 34500 BEZIERS où elle est identifiée sous le numéro FR84 2934 01162.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

Taxe sur la cession de terrain devenu constructible

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

Article 1529 II du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

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

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

Etude géotechnique

Une étude géotechnique préalable telle que prescrite par les articles L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été effectuée par GINGER CEBTP - 12 rue des Frères Lumière -34830 JACOU le 27 janvier 2021 et est annexée.

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

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

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

Le propriétaire actuel déclare que, à sa connaissance et de son fait, aucun remaniement du sol n'a été effectué. **Annexe n°14**

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Activités dans l'environnement proche de l'immeuble

Préalablement à la signature des présentes, l'**ACQUEREUR** déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres.

Le rédacteur des présentes a spécialement informé l'**ACQUEREUR** savoir :

*Des dispositions de l'article L 113-8 du Code de la construction et de l'habitation :

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

*Qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels :

"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" et "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."

*L'article 544 du Code Civil ajoute que :

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."

*De plus, l'article R 1334-31 du Code de la santé publique dispose que :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, comme anormal, un trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassé les activités normales attendues de la part du voisinage.

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

*Un système d'information géographique (GOOGLE EARTH). **Annexe n°15**

*La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES). **Annexe n°16**

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

Ordonnance d'expropriation rendue le 11 Mai 2022 par Monsieur le JUGE DE L'EXPROPRIATION du Département de l'HERAULT enregistrée le 02 juin 2022 Ref 3404P02

2022 G00126, déposée suivant acte reçu par Maître BORIES, notaire à VILLENEUVE LES BEZIERS le 12 avril 2023 en cours de publication au service de la publicité foncière de BEZIERS 2.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

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

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

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

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique, sur support papier ou sur support électronique, des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance, sans que cet agrément vaille dispense pour le notaire de délivrer ultérieurement la copie authentique.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

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

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

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le