



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

, 2011 D N° 2875
EDDI

Date : 22/02/2011

Volume : 2011 P N° 1705

B490

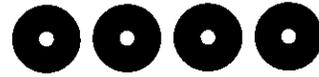
125,00 EUR

BEZIERS 1^{er} bureau

Salaires : 45,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

L'AN DEUX MILLE ONZE
Le ONZE JANVIER



PARDEVANT Maître Jean GONDARD, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'Jean GONDARD et Gilles GONDARD' titulaire d'un office notarial à la résidence de CAZOULS LES BEZIERS (Hérault), 8 Rue Pierre et Marie Curie.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : VENTE D'UNE PROPRIETE BATIE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

X
[REDACTED]

Ci-après dénommée 'LE VENDEUR'.

ACQUEREUR

[REDACTED]

Ci-après dénommée 'L'ACQUEREUR'.

Une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de BEZIERS le trois Juillet mil neuf cent quatre vingt dix huit, volume 1998P n°5426.

Cet acte a fait l'objet d'un acte rectificatif établi par le Notaire soussigné le neuf Décembre mil neuf cent quatre vingt dix huit, publié audit bureau le dix huit du même mois, volume 1998P n°9877.

II - Les sociétés susnommées ont obtenu un permis de construire en date du 27 novembre 2009 sous le n°PC 034 081 09 Z 0016 P0373, dont copie demeurera ci-annexée, autorisant la construction d'un hangar artisanal avec logement en R+1

Depuis [REDACTED] susnommée a décidé de vendre une partie de l'immeuble dont elle est propriétaire et dès lors et afin de permettre la vente, il est nécessaire de procéder à la division par lots dudit immeuble,

En conséquence il a été procédé à L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION de la façon suivante :

I- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Conformément à l'article 7 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 et des textes subséquents, il y a lieu de procéder à l'état descriptif de l'immeuble suivant:

Sur la commune de COLOMBIERS (Hérault) ZAE DE CANTEGALS
Une parcelle de terrain sur laquelle est édifié un hangar professionnel figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
			ha	a	ca
B	902	CANTEGALS		17	00

Tel que cet immeuble 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

L'immeuble dont s'agit sera désormais divisé en DEUX LOTS, numérotés de UN à DEUX ,

Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes exprimée en tantièmes.

Observation faite que les numéros des locaux contenus dans cette désignation, après l'identification du numéro du lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toutes autres et notamment de tout numérotage

LOT NUMERO UN (1):

Une parcelle de terre en nature de terrain à bâtir de 906M² sur laquelle est édifée un bâtiment à usage professionnel élevé d'un étage sur rez de chaussée ainsi qu'un logement de fonction

Et le jouissance exclusive et particulière du terrain attenant

Et les CINQ CENT TRENTE TROIS MILLIEMES (533/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX (2):

Une parcelle de terre en nature de terrain à bâtir de 794M² sur laquelle est édifée un bâtiment à usage professionnel

Et le jouissance exclusive et particulière du terrain attenant

Et les QUATRE CENT SOIXANTE SEPT MILLIEMES (647/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

TABLEAU RECAPITULATIF

Conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959.

N° du lot	Bat.	Escalier	Etage	Nature du lot	Q. PART PC/°
1	Unique		rdc+1	Hangar	533/1.000èmes
2	Unique		rdc	Hangar	467/1.000èmes
				TOTAL	1.000/1.000èmes

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à la loi SRU du 13 décembre 2000, il n'a pas été établi de diagnostic technique, l'immeuble étant construit depuis moins de quinze ans.

CECI EXPOSE, il est passé à la VENTE objet des présentes,

II- VENTE

Par les présentes, LE VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte, les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

Sur la commune de COLOMBIERS (Hérault) Cantegals .

Une parcelle de terre sur laquelle est édifée un hangar à usage professionnel

Cadastré(e) sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
B	902	Cantegals			17	00

LOT DEUX (LOT 2)

Une parcelle de terre de 794M² sur laquelle est édifée un hangar à usage professionnel

Et la jouissance exclusive et particulière du terrain attenant

Et les QUATRE CENT SOIXANTE SEPT MILLIEMES

(467/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Tel que cet immeuble 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 et tel qu'il est désigné aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé.

Ci-après dénommé « LE BIEN ».

GARANTIE DE SUPERFICIE

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, LE VENDEUR déclare que la superficie des lots vendus répondant aux caractéristiques de ce texte est la suivante :

Lot n°2: 280M²

Le mesurage a été effectué, en conformité des dispositions du décret n° 97-532 du 23 mai 1997, par le VENDEUR lui-même

Si la superficie se révélait inférieure de plus d'un vingtième à celle ci-dessus exprimée, le VENDEUR, pourrait être amené, à la demande de L'ACQUEREUR, à supporter une diminution du prix du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure, étant précisé que l'action en diminution du prix devra être intentée par L'ACQUEREUR dans un délai d'un an à compter de ce jour.

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions des articles 4-1, 4-2 et 4-3 du décret du 17 mars 1967 portant définition de la superficie d'un lot de copropriété :

La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée ci-dessus ; leur superficie pouvant être indiquée n'est donc pas garantie.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes appartient à La Société dénommée IMMO 4 M à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par la société dénommée IMMO JV à concurrence de la totalité en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICATION

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean GONDARD , Notaire à CAZOULS LES BEZIERS (Hérault) le 2 octobre 2008 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BEZIERS 1 le 1^{er} décembre 2008, volume 2008 P, numéro 9518 et ATTESTATION RECTIFICATIVE du 22 décembre 2008 , publié au bureau des hypothèques de BEZIERS 1 le 23 décembre 2008 volume 2008 P N° 10357

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

Le bien présentement vendu dépend de la ZAE DE CANTEGALS dont les pièces constitutives ont été déposées au rang des minutes du notaire soussigné le onze Mai mil neuf cent quatre vingt dix huit.

Une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de BEZIERS le trois Juillet mil neuf cent quatre vingt dix huit, volume 1998P n°5426.

Cet acte a fait l'objet d'un acte rectificatif établi par le Notaire soussigné le neuf Décembre mil neuf cent quatre vingt dix huit, publié audit bureau le dix huit du même mois, volume 1998P n°9877.

CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

PROPRIETE – JOUISSANCE

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

Il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, LE BIEN vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que LE VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix , de VINGT NEUF MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS QUATRE VINGTS CENTIMES (29.660,80 €)

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix est immédiatement converti d'un commun accord en l'obligation pour "l'ACQUEREUR " d'édifier un bâtiment à usage de hangar professionnel et logement de fonction sur le LOT UN de l'état descriptif de division susvisé , restant la propriété du VENDEUR.

Ce bâtiment a été édifié et en conséquence, le paiement du prix a lieu par compensation pure et simple et le VENDEUR en donne quittance entière et définitive

ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE

Les parties déclarent que la présente vente a été négociée directement entre elles sans recours à aucun intermédiaire.

DECLARATIONS FISCALES

TAXATION DES PLUS-VALUES

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières visées aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts, LE VENDEUR déclare :

- que LE BIEN vendu lui appartient savoir :

Le terrain pour l'avoir acquis de LA DOMITIENNE, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean GONDARD, Notaire à CAZOULS LES BZIERS (Hérault) , le 2 octobre 2008, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BEZIERS 1er BUREAU, le 1er décembre 2008 volume 2008 P, numéro 9518, moyennant un prix de CINQUANTE DEUX MILLE SEPT CENTS EUROS (52.700,00 €)

Les constructions pour les avoir faites édifiées suivant permis de construire délivré par la Mairie de COLOMBIERS (Hérault) sous le N° PC 034 0814 09 Z 0016 P0373

- que les associés à la date de la cession sont :

██
██

En application des forfaits et abattements prévus par les articles 150VB et suivants du Code Général des Impôts, la présente mutation ne donne lieu à aucune imposition sur la plus value.

IMPOTS SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits, LE VENDEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN vendu est un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts et que son acquisition ne lui a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

De son côté, L'ACQUEREUR déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;
- prendre l'engagement de construire dans les quatre ans de la présente mutation aux conditions prévues par l'article 1594-0 G A I du Code général des impôts.

En conséquence, la présente mutation est soumise :

- au droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts, qui est dû par L'ACQUEREUR.

Dans l'hypothèse où L'ACQUEREUR ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devrait alors à première réquisition de l'administration acquitter les droits normalement exigibles majorés des intérêts de retard.

CALCUL DES DROITS

Droit fixe : CENT VINGT CINQ EUROS (125 €).

L'acte sera soumis à la formalité d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques de BEZIERS 1er BUREAU

OK

MENTION DE CLOTURE

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

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

L'ACQUEREUR déclarant affecter les biens à un usage autre que l'habitation, 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.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- LE VENDEUR et L'ACQUEREUR en l'étude du notaire soussigné.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente a lieu sous les charges et conditions suivantes :

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend LE BIEN dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices même cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte.

Cependant, LE VENDEUR restera responsable des dommages à l'ouvrage ainsi qu'il sera dit ci-après.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, 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.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a 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, de l'urbanisme, du cahier des charges de lotissement ou de la loi.

LE VENDEUR supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur LE BIEN vendu et qu'il n'aurait pas indiqué aux présentes.

RAPPEL DE CONVENTIONS PARTICULIERES

Aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le 24 Mars 1997 contenant vente par les consorts BAYLE au profit de LA DOMITIENNE, il a été mentionné ce qui est ci-après littéralement rappelé :

"Il est formellement convenu que l'acquéreur s'engage à ne pas aménager un "accès à la zone d'activité qu'il envisage de créer sur les biens vendus à proximité de « la maison d'habitation restant la propriété des vendeurs, et que le chemin d'accès à la maison de [REDACTED] restera en l'état actuel.

"En outre, LA DOMITIENNE s'engage à implanter une haie vive en limite de « propriété pour éviter les nuisances provenant de la zone d'activité sus-visée; ces « plantations devant être mises en place dès le début des travaux par LA "DOMITIENNE.

CONTRAT D'ASSURANCE

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, dans les formes de droit, de toutes polices d'assurances souscrites par LE VENDEUR pour ce BIEN.

Il est cependant expressément convenu entre les parties que LE VENDEUR résiliera sa police d'assurance.

ABONNEMENTS

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants.

Il déclare avoir reçu du VENDEUR toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

IMPOTS ET TAXES

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

Concernant les taxes foncières, L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, à première demande, le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

DROIT DE DISPOSER

LE VENDEUR déclare que LE BIEN ne fait l'objet d'aucune restriction à sa libre disposition pour quelque cause que ce soit, ni d'aucune procédure en cours.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Il résulte d'un état hors formalité du chef du vendeur, en date du 15 janvier 2010 prorogé le 17 mars 2010 que LE BIEN vendu est grevé des inscriptions suivantes :

privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle suivant acte reçu par Me Jean GONDARD, Notaire soussigné le 2 octobre 2008, inscrit à BEZIERS 1, le 28 novembre 2008 volume 2008 V N° 3649 pour un montant en principal de 52.700€ au taux de 5,70% ayant effet jusqu'au 15/08/2024.

La banque a donné son accord pour une mainlevée partielle sans paiement de l'inscription sur le LOT DEUX, objet de la présente vente ; l'inscription susvisée restant entière sur le LOT UN restant la propriété du vendeur

OCCUPATION DU BIEN

LE VENDEUR déclare que LE BIEN vendu est à usage PROFESSIONNEL, et qu'il est libre de toute location ou occupation de personne ou d'objet, réquisition ou préavis de réquisition. Absence de syndic

SYNDIC

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné :
- qu'aucun syndic n'est chargé de l'administration et de la gestion de l'immeuble en copropriété ;
- qu'en application du troisième alinéa de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, un syndic peut être désigné par le président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

REPARTITION LEGALE DES CHARGES DE COPROPRIETE

Le notaire soussigné rappelle que la répartition des charges de copropriété entre LE VENDEUR et L'ACQUEREUR est la suivante :

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au VENDEUR ;
- le paiement des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

- le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Les parties peuvent toutefois convenir d'une répartition différente. Mais leur convention n'aura d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4. I du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a fourni à l'ACQUEREUR, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

LE VENDEUR déclare que le permis de construire de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus a été délivré après le 1er juillet 1997. Il n'entre donc pas dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

ETAT DE L'IMMEUBLE - TERMITES

Le bien objet des présentes se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 23 Janvier 2001 comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être.

Il résulte de l'article 8 de la loi 99-471 du 08 Juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages ce qui suit littéralement retranscrit :

« En cas de vente d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article 3, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code Civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition qu'un état parasitaire du bâtiment soit annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. L'état parasitaire doit avoir été établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique. »

Il est rappelé ici que, **s'il n'est pas obligatoire de faire procéder à un état parasitaire sur les immeubles non bâtis, il est recommandé au bénéficiaire de respecter et/ou faire respecter, pour toute réalisation d'ouvrages, les règles de construction assurant la résistance aux termites** en particulier, et agents biologiques de dégradation en général.

Le VENDEUR ne pourra pas s'exonérer des vices cachés à ce sujet

Les parties déclarent en être parfaitement informées et en faire leur affaire personnelle à l'avenir

Suivent les signatures

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

LE VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, LE BIEN objet des présentes est concerné par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 15 avril 2009

Mais l'immeuble objet des présentes est situé hors du périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant le bien demeurées ci-annexées après mention.

A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Un état des risques naturels et technologiques en date du 10 JANVIER 2011, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé après mention.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

LE VENDEUR déclare que le BIEN n'entre pas dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et qu'en conséquence il n'a pas fait établir ce diagnostic.

REGLES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

L'ACQUEREUR est tenu de toutes les obligations résultant de l'arrêté de lotir et du cahier des charges du lotissement dont dépend LE BIEN vendu.

Il déclare en outre bien connaître le contenu desdits documents, tant par la lecture qu'il en a faite préalablement aux présentes au moyen des copies qui lui ont été remises par LE VENDEUR, que par celle que lui en a donnée le notaire soussigné.

LE VENDEUR déclare qu'il n'existe pas d'association syndicale dans ledit lotissement.

**SITUATION DU LOTISSEMENT A L'EGARD DE L'ARTICLE L. 442-9 DU
CODE DE L'URBANISME**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé des dispositions concernant la péremption des règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements par la lecture que le notaire soussigné lui a donnée de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

DOMMAGES A L'OUVRAGE - ASSURANCE

GARANTIES SPECIALES

L'immeuble objet des présentes, étant achevé depuis moins de dix ans, sa vente est soumise aux garanties et responsabilités édictées par les articles 1792 et 1792-1 à 1792-3 du Code Civil.

Le régime juridique de responsabilité et d'assurance applicable à ce bien est celui institué par la Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978.

Garanties et responsabilités :

Le nouveau propriétaire pourra bénéficier de la garantie édictée par les Articles 1792 et suivants du Code Civil, consistant en une responsabilité décennale pesant sur le "Constructeur de l'Ouvrage" au sens de l'Article 1792-1 du Code précité.

Cette garantie s'applique :

- Aux dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou à ceux qui, l'affectant dans un de ses éléments constitutifs ou dans l'un de ses éléments d'équipements, le rendent impropres à sa destination,
- A ces mêmes dommages résultant d'un vice du sol.

Cette garantie ne s'applique pas si le "Constructeur de l'Ouvrage" prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

En application de l'Article 2270 du Code Civil, la durée de cette responsabilité et de cette garantie est de dix ans. Ce délai de dix années court à compter de la réception des travaux par le "Maître de l'Ouvrage".

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 1 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.

VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent avoir reçu du Notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du vendeur attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

Le VENDEUR de son côté reconnaît avoir été informé l'obligation d'assurance incombe à toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire de propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction.

Le VENDEUR déclare qu'il n'est pas en mesure de fournir la liste des entreprises ayant effectué lesdits travaux, et de leur éventuelle police d'assurance au titre de la garantie décennale.

De son côté, L'ACQUEREUR déclare avoir requis le rédacteur des présentes de régulariser le présent acte en l'absence d'assurance décennales et d'assurance dommages-ouvrage et le dispense de séquestrer toute somme quelconque pour réparation d'un dommage dans le cadre de ces dispositions.

Il atteste s'être rendu compte des conséquences pouvant en résulter, tant en cas de survenance d'un dommage susceptible d'être couvert par cette assurance, qu'en cas de mutation ultérieure du BIEN pendant la période de dix ans à compter de la réception des travaux.

Il déclare, en conséquence, décharger le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à ce sujet.

RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes est desservi par un réseau d'assainissement communal et qu'il est relié à ce réseau.

LE VENDEUR déclare que le réseau d'assainissement utilisé n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité, mais il déclare que l'installation est en bon état de fonctionnement.

L'ACQUEREUR déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

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.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

LE VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur LE BIEN objet des présentes.

URBANISME

Les parties requièrent formellement le notaire soussigné de passer outre à la production d'une note ou d'un certificat d'urbanisme et le somment de recevoir le présent acte à la date de ce jour.

Elles déclarent faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété, sans aucun recours contre le notaire soussigné.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et L. 213-1 du Code de l'urbanisme.

En effet L'IMMEUBLE entre dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L.211-4 c) du Code de l'urbanisme :

- comme constituant un immeuble bâti dont la construction a été achevée depuis moins de dix ans ainsi qu'il résulte de la déclaration d'achèvement des travaux faite à la mairie du lieu de situation de l'immeuble et adressée à la Direction Départementale de l'Equipement conformément aux dispositions des articles 460-1 et suivants du code précité.

- et comme n'étant pas situé dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation d'un immeuble de cette nature ait été décidé en vertu de l'article L.211-4 dernier alinéa du Code de l'urbanisme ainsi qu'il résulte du certificat demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

REMISE DE TITRES

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

stipulation d'indemnité ne pouvant jamais être considérée comme valant délai de règlement.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit immeuble appartient à la société venderesse pour l'avoir acquis de

La communauté de communes dénommée La Communauté des Communes de CAZOULS LES BEZIERS, COLOMBIERS, LESPIGNAN, MARAUSSAN, MAUREILHAN, MONTADY, NISSAN LEZ ENSERUNE et VENDRES, dénommée « LA DOMITIENNE », dont le siège est à MAUREILHAN (Hérault) 1 avenue de l'Europe,

Immatriculée au répertoire national des entreprises sous le n° 243 400 488. représentée par son Président Monsieur Michel BOZZARELLI

Aux termes d'un acte reçu par Me Jean GONDARD, Notaire soussigné le 2 octobre 2008, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de BEZIERS le 1^{er} décembre 2008 volume 2008P N° 9518, suivi d'une attestation rectificative publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de BEZIERS le 23 décembre 2008 volume 2008P N° 10357

La présente vente a été consentie et acceptée moyennant le prix HORS TAXES de CINQUANTE DEUX MILLE SEPT CENTS EUROS (52.700,00 €).

ANTERIEUREMENT Lesdites parcelles constituant l'assiette de la ZAE CANTEGALS appartiennent à LA DOMITIENNE en vertu des acquisitions qu'elle en a faites, savoir :

1°) Les parcelles autrefois cadastrées n°256, 257 et 258 des consorts BAYLE aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le vingt quatre Mars mil neuf cent quatre vingt dix sept, publié au premier bureau des hypothèques de BEZIERS le vingt deux Avril suivant, volume 1997P n°3263.

Antérieurement ces immeubles appartenaient conjointement et indivisément aux consorts [REDACTED] en vertu des faits et actes ci-après relatés

Originellement ces biens appartenaient à concurrence de 2/3 par les époux [REDACTED] et à concurrence de 1/3 par les époux [REDACTED] en vertu de l'acquisition qu'ils en avaient faite dans ces proportions de

Et de [REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Maître LABATTUT, Notaire à MONTAGNAC, le 31 Octobre 1957, publié au bureau des hypothèques de BEZIERS le 18 Novembre 1957, volume 2055, n°21.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix de cinquante millions de francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Depuis cette époque

I - Décès de [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

recueillir sa succession

A/ Son épouse survivante : [REDACTED]
commune en biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de [REDACTED];
et donataire de l'usufruit de l'universalité des biens composant sa succession tant en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Maître VIDAL, Notaire à BEZIERS, le 12 Novembre 1975, enregistré, que de l'option qu'elle a formulée aux termes d'un acte reçu par le même Notaire le 30 Novembre 1982.

B/ Et pour seuls héritiers de droit, ses trois enfants issus de son union : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître VIDAL, Notaire à BEZIERS, le 14 Septembre 1982.

L'attestation immobilière a été délivrée par Maître VIDAL, Notaire à BEZIERS, le 1er Février 1983, publié au bureau des hypothèques de BEZIERS le 3 Mars 1983, volume 3633 n°9..

II - Donation partage

Aux termes d'un acte reçu par Maître VIDAL, susnommé, le 27 Décembre 1993, publié audit bureau le 27 Janvier 1994, volume 1994P, n°736, [REDACTED]
[REDACTED] ont fait donation à titre de partage anticipé de la nue-propriété notamment des biens dont s'agit et les biens ont été partagés entre les codonataires à concurrence de 1/3 indivis chacun.

2°) La parcelle autrefois cadastrée n°259 de [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le trois Juin mil neuf cent quatre vingt dix sept, publié audit bureau le vingt Juin suivant, volume 1997P n°4804.

4°) Les parcelles autrefois cadastrées n°261, 262, 263, 264, et 780 de la commune de COLOMBIERS aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le vingt cinq Novembre mil neuf cent quatre vingt dix sept, publié audit bureau le vingt sept Mars suivant, volume 1998P n°2694.

Antérieurement ces biens appartenait à la commune de COLOMBIERS en vertu des acquisitions qu'elle en avait faites, savoir

a) les parcelles cadastrées section B n°263 de la [REDACTED], dont le siège social est à LATTES, domaine de Maurin, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean GONDARD, Notaire soussigné, le vingt deux Juin mil neuf cent quatre vingt quatre, publié au bureau des hypothèques de BEZIERS le vingt un Septembre suivant, volume 4784 n°3.

b) la parcelle cadastrée section B n°264 de [REDACTED], son épouse, demeurant ensemble à [REDACTED], aux termes d'un acte reçu par Maître Jean GONDARD, Notaire soussigné, le trente et un Janvier mil neuf cent quatre vingt dix, publié audit bureau le vingt Février suivant, volume 1990P n°1472.

c) les parcelles cadastrées section B n°780, 261 et 262 pour en être propriétaire depuis plus de trente ans d'une façon paisible, continue et non équivoque.

5°) Les parcelles autrefois cadastrées n°265, 266 et 267 de [REDACTED] demeurant à [REDACTED] aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le vingt neuf Octobre mil neuf cent quatre vingt seize, publié audit bureau le cinq Novembre suivant, volume 1996P n°7885.

Antérieurement ces biens appartenait en propre à [REDACTED] pour avoir été attribués à son lot aux termes d'un acte reçu par Maître MANSOUX, Notaire associé à BEZIERS, le quatorze Mai mil neuf cent quatre vingt deux, publié au bureau des hypothèques de BEZIERS le neuf Septembre suivant, volume 3441, n°13, contenant :

A/ Donation à titre de partage anticipé par [REDACTED], son épouse, demeurant à [REDACTED] de leurs biens à leurs deux fils et seuls présomptifs héritiers de droit parmi lesquels [REDACTED];

B/ et partage entre les donataires des biens donnés moyennant le paiement d'une soulte d'un montant de 110.000 Frs à la charge de [REDACTED].

Cette donation a eu lieu sous diverses charges et conditions au profit des donateurs, [REDACTED] interviendra ci-après afin d'autoriser la présente vente.

Plus antérieurement lesdits biens appartenait en propre à [REDACTED], savoir

- partie pour les avoir acquis de [REDACTED]

[REDACTED] aux termes d'un acte reçu par Maître ROQUE, notaire à BEZIERS, le 24 Octobre 1969, publié audit bureau le 7 Novembre 1969, volume 3571, n°13.

- partie pour les avoir acquis de [REDACTED]

[REDACTED], son épouse, demeurant ensemble à [REDACTED], aux termes d'un acte reçu par Maître CASTANIE, Notaire à BEZIERS, le 8 Septembre 1969, publié audit bureau le 19 Septembre 1969, volume 3542, n°44.

ORIGINE ANTERIEURE

Il n'est pas fait plus ample établissement de l'origine de propriété à la demande du vendeur qui s'oblige à communiquer ses titres de propriété à toute époque et à première réquisition de l'acquéreur, lequel est d'ailleurs autorisé à en prendre communication chez tous les dépositaires et même à en lever des expéditions ou extraits à ses frais. AVERTISSEMENT DU NOTAIRE AUX PARTIES

Le notaire soussigné informe L'ACQUEREUR des dispositions des articles L.631-7, L.631-8 et L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation sur les changements d'affectation de locaux, ainsi que des inconvénients pouvant résulter à son encontre de leur inobservation.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais de L'ACQUEREUR.

Si LE BIEN est grevé d'inscriptions, LE VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais 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 élu.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques en vue de la publicité foncière, ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : cpd-adsn@notaires.fr.

BASE DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 56 et 57 de la loi n°78-17 du 06 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.

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. En outre; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et 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.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée IMMO 4 M au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée IMMO JV au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

DONT ACTE sur VINGT QUATRE pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, le jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Suivent les signatures

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

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

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée IMMO 4 M au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés de BEZIERS.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée IMMO JV au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés de BEZIERS.

Il certifie la présente copie délivrée sur vingt quatre (24) pages, dont neuf (9) pages pour la partie normalisée, conforme à la minute et à la copie authentique, destinée à recevoir la mention de publication.

