

16113905

LF/EE/VFD

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,  
LE SEPT MARS**

**A USSEL (19200), 10 Boulevard de la Prade, au siège de l'office notarial,**

**Maître Louise FEYSSAC, Notaire Associé, membre de la Société par Actions Simplifiée dénommée « OFFICE NOTARIAL V.A.L. 19-63 », titulaires d'Offices Notariaux à USSEL (Corrèze) et à CLERMONT-FERRAND (Puy-de-Dôme), soussigné,**

**A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.**

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

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

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

## **PARTIE NORMALISEE**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

**- "VENDEUR" -**

Le **SM DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SYMA A89 HAUTE CORREZE VENTADOUR**, Etablissement Public, autorisé par arrêté de Monsieur le Préfet de CORREZE en date à TULLE (Corrèze) du 8 décembre 1992, dont le siège est à USSEL (19200), 23 parc d'Activités du Bois Saint Michel, identifiée au SIREN sous le numéro 251927539

### **- "ACQUEREUR" -**

La Société dénommée **LAPORTE RECUPERATION**, société par actions simplifiée à associé unique ou société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 100.000,00 €, dont le siège est à USSEL (19200), Zone artisanale de la Petite Borde, identifiée au SIREN sous le numéro 798 133 781 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BRIVE-LA-GAILLARDE.

### **QUOTITES ACQUISES**

La société dénommée LAPORTE RECUPERATION acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

### **PRETEURS**

1/ La Société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CENTRE FRANCE**, Société Coopérative à Capital Variable, dont le siège est à CLERMONT-FERRAND (63000), 3 avenue de la Libération CACF Service Immobilier, identifiée au SIREN sous le numéro 445200488 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT FERRAND.

2/ La Société dénommée **BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES**, Société anonyme coopérative à capital Variable, dont le siège est à LYON 3ÈME ARRONDISSEMENT (69003), 4 boulevard Eugène Deruelle, identifiée au SIREN sous le numéro 605520071 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

3/ La Société dénommée **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE D'Auvergne et du Limousin**, Société anonyme à directoire au capital de 360.000.000,00 €, dont le siège est à CLERMONT-FERRAND (63000), 63 rue Montlosier, identifiée au SIREN sous le numéro 382742013 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT-FERRAND.

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

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée SM DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SYMA A89 HAUTE CORREZE VENTADOUR est représentée à l'acte par Monsieur Christophe ARFEUILLERE, son Président, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du Comité syndical en date du 13 décembre 2022, reçue par la sous-préfecture d'Ussel le 12 janvier 2023, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Ledit Monsieur ARFEUILLERE ayant été nommé à cette fonction en vertu d'une délibération du Comité Syndical du 23 septembre 2020.

- La Société dénommée LAPORTE RECUPERATION est représentée à l'acte par Monsieur Julien LAPORTE, agissant en sa qualité de seul associé et de président de la société par actions simplifiée unipersonnelle HOLDING JML, elle-même présidente de la société LAPORTE RECUPERATION.

- La Société dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CENTRE FRANCE est représentée à l'acte par Monsieur Virgile CHEVALLIER, Directeur Développement des crédits de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Centre France, société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit, société de courtage d'assurance immatriculée au registre des intermédiaires en assurance sous le numéro 07023162 dénommée CREDIT AGRICOLE CENTRE FRANCE ayant son siège social à CLERMONT FERRAND 3 avenue de la Libération SIREN 445200488 RCS CLERMONT-FERRAND agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés le 13 juin 2022 par

Monsieur Samuel FRUGIER, Directeur Général Adjoint de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel de Centre France, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés le 13 juin 2022 par Monsieur Frédéric BARAUT, Directeur Général Adjoint de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel de Centre France, habilité à cet effet par délibération du conseil d'administration de ladite Caisse Régionale en date du 28 janvier 2022, avec effet au 1er février 2022.

Monsieur Virgile CHEVALLIER, à ce non présent, est ici représenté par Madame Marie MARTIN, collaboratrice du notaire soussigné, en vertu d'une délégation de pouvoirs en date à CLERMONT-FERRAND du 2 mars 2023 dont copie numérisée est annexée.

- La Société dénommée BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES est représentée à l'acte par Madame Myriam Chevalier, RESP SERVICE REAL PRO ET AGRI, de l'établissement BANQUE POPULAIRE Auvergne Rhône Alpes, demeurant à 4 boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON, agissant par délégation de Monsieur Daniel KARYOTIS, Directeur Général de la BANQUE POPULAIRE Auvergne Rhône Alpes, Société Anonyme Coopérative de BANQUE POPULAIRE à capital variable, régie par les articles L 512-2 et suivants du Code Monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et Etablissements de Crédit, dont le siège social est à 4 boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON immatriculée au Registre du Commerce de LYON sous le numéro 605 520 071, ledit Monsieur Daniel KARYOTIS ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'Administration dudit établissement suivant délibération en date du 10 octobre 2016.

Suivant délégation de pouvoirs à lui (elle) consentie par Monsieur Daniel KARYOTIS en date du 15 juillet 2021.

Madame Myriam Chevalier, à ce non présente, est ici représentée par Madame Marie MARTIN, collaboratrice du notaire soussigné, en vertu d'une délégation de pouvoirs en date à LYON du 7 février 2023 dont copie numérisée est annexée.

- La Société dénommée CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE D'AUVERGNE ET DU LIMOUSIN est représentée à l'acte par Madame Joëlle WIECZOREK, Expert Services Clients, agissant au nom de la Caisse d'Epargne d'AUVERGNE ET DU LIMOUSIN, dont le siège est : 63 RUE MONTLOSIER 63961 CLERMONT FERRAND CEDEX

9, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés le 16/11/2020 par Monsieur Philippe SERRANO, Responsable Département Crédits Pros Entreprises et Institutionnels,

Ladite Madame Joëlle WIECZOREK, à ce non présente, mais représentée par Madame Marie MARTIN, collaborateur de l'office notarial rédacteur des présentes, en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 2 mars 2023, dont copie numérisée est annexée.

### **DECLARATION 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 :

L'acquéreur :

- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation ;
- qu'il n'est pas concerné par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus le concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.
- qu'il n'est pas, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations de l'**ACQUEREUR** sur sa capacité :

#### **Concernant la société LAPORTE RECUPERATION**

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

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

### INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

Aux présentes et à l'instant même est intervenu et a comparu :

Madame Marie-Claire HEUDELEINE, comptable de la Trésorerie de USSEL  
A ce non présente mais représentée par Madame Marie-Camille THALAMY, collaboratrice de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, professionnellement domiciliée à USSEL (19200), 10, boulevard de la Prade, agissant en vertu d'une procuration dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Aux termes de ladite procuration sous signatures privées en date du 6 mars 2023 annexée, le comptable du centre des finances publiques a donné pouvoir, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la vente entre les parties susnommées, de reconnaître avoir reçu de l'**ACQUEREUR**, en moyen légaux de paiement, le montant du prix de vente et à cet effet donner, tel qu'il est indiqué ci-dessus, quittance pure et simple, avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne SYMA A 89 HAUTE CORRÈZE.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité d'acquéreurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "prêteur" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DESIGNATION**

A SAINT-ANGEL (CORRÈZE) 19200 Cleyrergue,  
Un terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZE	94	cleyrergue	01 ha 01 a 16 ca
ZE	89	cleyrergue	03 ha 08 a 34 ca
ZE	86	cleyrergue	00 ha 44 a 42 ca

Total surface : 04 ha 53 a 92 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### **Division cadastrale**

**La parcelle originellement cadastrée section ZE numéro 15** lieudit cleyrergue pour une contenance de quatre-vingt-quinze ares cinquante centiares (00ha 95a 50ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- **La parcelle vendue cadastrée section ZE numéro 86.**
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
  - La parcelle désormais cadastrée section ZE numéro 85 lieudit cleyrergue pour une contenance de quarante-six ares quarante-quatre centiares (00ha 46a 44ca),
  - La parcelle désormais cadastrée section ZE numéro 87 lieudit cleyrergue pour une contenance de cinq ares soixante-douze centiares (00ha 05a 72ca),

**La parcelle originellement cadastrée section ZE numéro 35** lieudit cleyrergue pour une contenance de onze hectares dix ares cinquante-huit centiares (11ha 10a 58ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- **La parcelle vendue cadastrée section ZE numéro 89.**
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
  - La parcelle désormais cadastrée section ZE numéro 88 lieudit cleyrergue pour une contenance de deux hectares cinquante-huit ares un centiare (02ha 58a 01ca),
  - La parcelle désormais cadastrée section ZE numéro 90 lieudit cleyrergue pour une contenance de un hectare soixante et onze ares quatre-vingt-huit centiares (01ha 71a 88ca),

- La parcelle désormais cadastrée section ZE numéro 91 lieudit cleyrergue pour une contenance de un hectare soixante et onze ares quatre-vingt-un centiares (01ha 71a 81ca),
- La parcelle désormais cadastrée section ZE numéro 92 lieudit cleyrergue pour une contenance de un hectare un are soixante-quinze centiares (01ha 01a 75ca),
- La parcelle désormais cadastrée section ZE numéro 93 lieudit cleyrergue pour une contenance de un hectare deux ares vingt-neuf centiares (01ha 02a 29ca),

**La parcelle originairement cadastrée section ZE numéro 36** lieudit cleyrergue pour une contenance de un hectare soixante-quatre ares cinquante-quatre centiares (01ha 64a 54ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- **La parcelle vendue cadastrée section ZE numéro 94.**
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
  - La parcelle désormais cadastrée section ZE numéro 95 lieudit cleyrergue pour une contenance de soixante-trois ares quatre-vingt-dix-sept centiares (00ha 63a 97ca),

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé au format numérique par le cabinet MESURES géomètre expert à USSEL, le 25 octobre 2022 sous le numéro 653P.

Le plan matérialisant la division signé par le vérificateur du cadastre en date du 28 novembre 2022 est annexé.

#### ACCES AU BIEN

Le VENDEUR déclare que l'accès au BIEN vendu s'effectuera au moyen des servitudes ci-après constituées ainsi qu'au moyen du passage sur la parcelle ZE 93 qui sera affecté au domaine public (voierie) par le VENDEUR ainsi qu'il le déclare.

L'ACQUEREUR atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

#### ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

#### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître LEROUX notaire à USSEL le 29 octobre 2009, publié au service de la publicité foncière de TULLE le 5 novembre 2009, volume 2009P, numéro 5528.

Acquisition suivant acte reçu par Maître VIGNAL notaire à USSEL le 7 février 1997 et le 6 février 1997, publié au service de la publicité foncière de TULLE le 17 mars 1997, volume 1997P, numéro 1405.

Acquisition suivant acte reçu par Maître VALETTE notaire à USSEL le 29 janvier 1997, publié au service de la publicité foncière de TULLE le 17 mars 1997, volume 1997P, numéro 1404.

## CONSTITUTION DE SERVITUDE

### NATURE DE LA SERVITUDE

#### Servitude de passage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

### DESIGNATIONS DES BIENS

#### Fonds dominant

**Propriétaire :**  
LAPORTE RECUPERATION

**Désignation :**  
A SAINT-ANGEL (CORRÈZE) 19200 Cleyrergue,  
Un terrain.  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZE	94	cleyrergue	01 ha 01 a 16 ca
ZE	89	cleyrergue	03 ha 08 a 34 ca
ZE	86	cleyrergue	00 ha 44 a 42 ca

Total surface : 04 ha 53 a 92 ca

#### **Effet relatif**

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

### Fonds servant

**Propriétaire :**  
Le fonds servant appartient à SM DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SYMA A89 HAUTE CORREZE VENTADOUR en pleine propriété.

**Désignation :**  
A SAINT-ANGEL (CORRÈZE) 19200, Cleyrergue.  
Une parcelle de terrain.  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZE	87	cleyrergue	00 ha 05 a 72 ca

#### **Effet relatif**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Sophie LEROUX notaire à USSEL le 29 octobre 2009, publié au service de la publicité foncière de TULLE le 5 novembre 2009, volume 2009P, numéro 5528.

### INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

### **MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heure et avec tout véhicule. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels ainsi que pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de 45 mètres.

Son emprise est figurée au plan établi par l'architecte demeuré ci-joint et annexé et identifié sous teinte rouge.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

### **EVALUATION**

La présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

### **PUBLICITE FONCIERE**

Toute servitude conventionnelle doit être publiée au service de la publicité foncière compétent (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, article 28 1° a).

### **TAXE DE PUBLICITE FONCIERE**

La constitution de servitude conventionnelle s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 671 du Code général des impôts.

Bien que constituée sans indemnité, la présente servitude conventionnelle est exclusive de toute intention libérale et a pour contrepartie une obligation de faire telle que décrite ci-dessus. Pour la perception de la taxe sur la publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière, cette obligation de faire est estimée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

### **CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

La contribution de sécurité immobilière sera perçue au taux de 0,10 % sur l'évaluation faite avec un minimum de perception de 15 euros (articles 881 K et 881 M b du Code général des impôts). Cette contribution est prise autant de fois qu'il y a de servitudes.

### **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 présente vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET VINGT CENTIMES (299 587,20 EUR)**, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : **DEUX CENT QUARANTE-NEUF MILLE SIX CENT CINQUANTE-SIX EUROS (249 656,00 EUR)**.

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : **QUARANTE-NEUF MILLE NEUF CENT TRENTE ET UN EUROS ET VINGT CENTIMES (49 931,20 EUR)**.

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

### **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.

### **QUITTANCE DU COMPTABLE DU CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES**

Le comptable public donne, en sa qualité ci-dessus indiquée, quittance pure et simple à l'**ACQUEREUR** avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

Par suite de ces paiement et quittance, en vertu des articles L 2241-1 et L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, le comptable public est déchargé de toute responsabilité.

### **DONT QUITTANCE**

### **DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS**

L'**ACQUEREUR** déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de **DEUX CENT QUARANTE-NEUF MILLE SIX CENT CINQUANTE-SIX EUROS (249 656,00 EUR)**, correspondant au prix hors taxe, provient de fonds empruntés à cet effet suivant trois actes reçus par le notaire soussigné le 7 mars 2023.

A concurrence de **QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT DIX-HUIT EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (83 218,67 EUR)**, auprès de la **BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES** :

Prêt Equipement Standard (N°06046576) d'un montant de **UN MILLION CINQUANTE MILLE EUROS (1 050 000,00 EUR)**, remboursable en 192 mois, au taux de 3,850 %.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 2 avril 2023 et celui de la dernière échéance le 2 mars 2039.

Date de péremption de l'inscription : **DEUX MARS DEUX MIL QUARANTE**.

A concurrence de **QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT DIX-HUIT EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (83 218,66 EUR)** auprès de la **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE DE CENTRE FRANCE** :

Prêt MT ENTREPRISE 00004337929 d'un montant de **UN MILLION D'EUROS (1 000 000,00 EUR)**, remboursable en 180 mois hors anticipation, au taux de 3,8500 %.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 15 avril 2023 et celui de la dernière échéance le 15 mars 2044 (date d'échéance ultime avec l'anticipation de 36 mois).

Date de péremption de l'inscription : QUINZE MARS DEUX MIL QUARANTE-CINQ.

A concurrence de QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT DIX-HUIT EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (83 218,67 EUR), auprès de la CAISSE D'EPARGNE et de PREVOYANCE D'AUVERGNE ET DU LIMOUSIN :

Prêt PCM TAUX FIXE 704841E d'un montant de UN MILLION CINQUANTE-TROIS MILLE EUROS (1 053 000,00 EUR), remboursable en 180 mois, au taux de 3,850%.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 5 juillet 2024 et celui de la dernière échéance le 5 juin 2039.

Date de péremption de l'inscription : CINQ JUIN DEUX MIL QUARANTE.

### **PRET BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES**

#### **HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU PRETEUR DE DENIERS**

Aux termes de l'acte susvisé l'**ACQUEREUR** s'est engagé auprès du **PRETEUR** à employer la somme de quatre-vingt-trois mille deux cent dix-huit euros et soixante-sept centimes (83 218,67 eur) provenant dudit prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de quatre-vingt-trois mille deux cent dix-huit euros et soixante-sept centimes (83 218,67 eur) lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le **PRETEUR** se trouve investi par l'article 2402 2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

L'hypothèque bénéficiant au **PRETEUR** sera conservée par l'inscription qui sera prise à son profit.

#### **HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE COMPLEMENTAIRE**

En outre, en vue de garantir l'exécution de toutes les obligations résultant du contrat de prêt sus-énoncé, et notamment à la garantie de la somme de neuf cent soixante-six mille sept cent quatre-vingt-un euros et trente-trois centimes (966 781,33 eur) due au **PRETEUR** en vertu dudit acte, formant la fraction du prêt non affecté au paiement du prix, l'emprunteur acquéreur affecte et hypothèque spécialement au profit dudit **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant ès-qualités, l'immeuble ci-dessus désigné.

Les inscriptions seront requises pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie.

### **PRET CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE DE CENTRE FRANCE**

#### **HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU PRETEUR DE DENIERS**

Aux termes de l'acte susvisé l'**ACQUEREUR** s'est engagé auprès du **PRETEUR** à employer la somme de QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT DIX-HUIT EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (83 218,66 EUR) provenant dudit prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT DIX-HUIT EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (83 218,66 EUR) lui provenant de ce prêt. Il

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

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le **PRETEUR** se trouve investi par l'article 2402 2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

L'hypothèque bénéficiant au **PRETEUR** sera conservée par l'inscription qui sera prise à son profit.

#### **HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE COMPLEMENTAIRE**

En outre, en vue de garantir l'exécution de toutes les obligations résultant du contrat de prêt sus-énoncé, et notamment à la garantie de la somme de NEUF CENT SEIZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-UN EUROS ET TRENTE-QUATRE CENTIMES (916 781,34 EUR) due au **PRETEUR** en vertu dudit acte, formant la fraction du prêt non affecté au paiement du prix, l'emprunteur acquéreur affecte et hypothèque spécialement au profit dudit **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant ès-qualités, l'immeuble ci-dessus désigné.

Les inscriptions seront requises pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie.

#### **PRET CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE D'Auvergne ET DU LIMOUSIN**

##### **HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU PRETEUR DE DENIERS**

Aux termes de l'acte susvisé l'**ACQUEREUR** s'est engagé auprès du **PRETEUR** à employer la somme de quatre-vingt-trois mille deux cent dix-huit euros et soixante-sept centimes (83 218,67 eur) provenant dudit prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de quatre-vingt-trois mille deux cent dix-huit euros et soixante-sept centimes (83 218,67 eur) lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le **PRETEUR** se trouve investi par l'article 2402 2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

L'hypothèque bénéficiant au **PRETEUR** sera conservée par l'inscription qui sera prise à son profit.

#### **HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE COMPLEMENTAIRE**

En outre, en vue de garantir l'exécution de toutes les obligations résultant du contrat de prêt sus-énoncé, et notamment à la garantie de la somme de NEUF CENT SOIXANTE-NEUF MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-UN EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (969 781,33 EUR) due au **PRETEUR** en vertu dudit acte, formant la fraction du prêt non affecté au paiement du prix, l'emprunteur acquéreur affecte et hypothèque spécialement au profit dudit **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant ès-qualités, l'immeuble ci-dessus désigné.

Les inscriptions seront requises pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie.

#### **CONCURRENCE DE RANG**

**Aux termes d'un acte reçu par Maître FEYSSAC, notaire à USSEL (Corrèze) ce jour, le Crédit Agricole Centre France a accordé à la société**

**LAPORTE RECUPERATION** un prêt de un million (1.000.000,00 eur) pour une durée de 180 mois.

Le Crédit Agricole a demandé à bénéficier d'une garantie hypothécaire venant au même rang que celle à prendre au profit de la Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes et la Caisse d'Épargne d'Auvergne et du Limousin.

Le Crédit Agricole Centre France se réserve, ainsi que les représentants de la Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes et de la Caisse d'Épargne d'Auvergne et du Limousin y consentent, la faculté d'hypothéquer au profit du Crédit Agricole Centre France l'immeuble ci-dessus désigné et de faire concourir les inscriptions hypothécaires avec celles consenties au profit de la Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes et de la Caisse d'Épargne d'Auvergne et du Limousin.

En conséquence, le Crédit Agricole Centre France viendra concurremment avec la Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes et la Caisse d'Épargne d'Auvergne et du Limousin dans tous ordres et distributions quelque soit d'ailleurs la date des inscriptions prises au profit du Crédit Agricole Centre France ou de la Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes ou de la Caisse d'Épargne d'Auvergne et du Limousin, mais à la condition toutefois, qu'il n'aura été requis contre la société **LAPORTE RECUPERATION** et sur l'immeuble objet des garanties, aucune autre inscription entre celle qui sera prise en vertu des présentes et celle qui doit venir en concurrence avec elle.

Le Crédit Agricole Centre France viendra concurremment avec la Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes et la Caisse d'Épargne d'Auvergne et du Limousin dans l'effet de l'attribution de l'indemnité d'assurance contre l'incendie.

Aux termes d'un acte reçu par Maître FEYSSAC, notaire à USSEL (Corrèze) ce jour, la Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes a accordé à la société **LAPORTE RECUPERATION**, un prêt de **UN MILLION CINQUANTE MILLE EUROS (1 050 000,00 EUR)** pour une durée de 192 mois.

La Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes a demandé à bénéficier d'une garantie hypothécaire venant au même rang que celle à prendre au profit du Crédit Agricole Centre France et la Caisse d'Épargne.

La Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes se réserve, ainsi que les représentants du Crédit Agricole Centre France et de la Caisse d'Épargne d'Auvergne et du Limousin y consentent, la faculté d'hypothéquer au profit de la Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes l'immeuble ci-dessus désigné et de faire concourir les inscriptions hypothécaires avec celles consenties au profit du Crédit Agricole Centre France et de la Caisse d'Épargne d'Auvergne et du Limousin.

En conséquence, la Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes viendra concurremment avec le Crédit Agricole Centre France et la Caisse d'Épargne d'Auvergne et du Limousin dans tous ordres et distributions quelque soit d'ailleurs la date des inscriptions prises au profit du Crédit Agricole Centre France ou de la Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes ou de la Caisse d'Épargne d'Auvergne et du Limousin, mais à la condition toutefois, qu'il n'aura été requis contre la société **LAPORTE RECUPERATION** et sur l'immeuble objet des garanties, aucune autre inscription entre celle qui sera prise en vertu des présentes et celle qui doit venir en concurrence avec elle.

La Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes viendra concurremment avec la LE Crédit Agricole Centre France et la Caisse d'Épargne d'Auvergne et du Limousin dans l'effet de l'attribution de l'indemnité d'assurance contre l'incendie.

Aux termes d'un acte reçu par Maître FEYSSAC, notaire à USSEL (Corrèze) ce jour, la Caisse d'Épargne d'Auvergne et du Limousin a accordé à la société **LAPORTE RECUPERATION**, un prêt de **UN MILLION CINQUANTE-TROIS MILLE EUROS (1 053 000,00 EUR)** pour une durée de 180 mois.

la Caisse d'Épargne d'Auvergne et du Limousin a demandé à bénéficier d'une garantie hypothécaire venant au même rang que celle à prendre au profit

du Crédit Agricole Centre France et la Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes.

La Caisse d'Épargne d'Auvergne et du Limousin se réserve, ainsi que les représentants du Crédit Agricole Centre France et de la Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes y consentent, la faculté d'hypothéquer au profit de la Caisse d'Épargne d'Auvergne et du Limousin l'immeuble ci-dessus désigné et de faire concourir les inscriptions hypothécaires avec celles consenties au profit du Crédit Agricole Centre France et de la Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes dans tous ordres et distributions quelque soit d'ailleurs la date des inscriptions prises au profit du Crédit Agricole Centre France ou de la Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes ou de la Caisse d'Épargne d'Auvergne et du Limousin, mais à la condition toutefois, qu'il n'aura été requis contre la société LAPORTE RECUPERATION et sur l'immeuble objet des garanties, aucune autre inscription entre celle qui sera prise en vertu des présentes et celle qui doit venir en concurrence avec elle.

La Caisse d'Épargne d'Auvergne et du Limousin viendra concurremment avec le Crédit Agricole Centre France et la Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes dans l'effet de l'attribution de l'indemnité d'assurance contre l'incendie.

#### DESISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits d'hypothèque légale spéciale du vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

#### DUREE DES INSCRIPTIONS

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CENTRE FRANCE :

jusqu'au 15 mars 2045, en ce qui concerne le prêt d'un montant de UN MILLION D'EUROS (1 000 000.00 EUR).

#### DUREE DES INSCRIPTIONS

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES :

jusqu'au 2 mars 2040, en ce qui concerne le prêt d'un montant de UN MILLION CINQUANTE MILLE EUROS (1 050 000,00 EUR).

#### DUREE DES INSCRIPTIONS

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE D'AUVERGNE ET DU LIMOUSIN :

jusqu'au 5 juin 2040, en ce qui concerne le prêt d'un montant de UN MILLION CINQUANTE-TROIS MILLE EUROS (1 053 000,00 EUR).

#### 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.

## **DROIT A RESOLUTION – RESTRICTION AU DROIT DE DISPOSER**

L'**ACQUEREUR** s'oblige à réaliser et achever son projet de construction d'un bâtiment destiné à la création d'une activité de récupération et à l'installation d'un broyeur **dans un délai de deux (2) ans** à compter des présentes ainsi qu'il s'y est engagé auprès du vendeur lors des négociations préalables à la vente.

Il s'oblige également à obtenir l'autorisation nécessaire à l'exploitation d'une installation classée pour l'environnement.

**Toute activité exercée en dehors du régime des installations classées pour l'environnement nécessitée par l'activité de broyeur ainsi que toute inobservation par l'ACQUEREUR de ces charges et conditions particulières pourra être sanctionnée, ainsi qu'il est dit ci-dessous, par la résolution de la vente et rétrocession au VENDEUR dans les mêmes conditions de prix.**

Les **PARTIES** consentent et requièrent le notaire soussigné de procéder à l'inscription au service de publicité foncière d'un droit à la résolution de la vente en garantie et en application du protocole et des engagements pris par l'acquéreur.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, l'ensemble de ces dispositions est évalué à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

## **EXERCICE DE L'ACTION EN RESOLUTION**

Le **VENDEUR** fait réserve expresse à son profit de l'action en résolution prévue par les articles 1225 et suivants du Code civil en cas d'inexécution de l'une ou l'autre de toutes les clauses et conditions spéciales ci-dessus énoncées.

Quant à l'exercice de cette action, il est convenu ce qui suit :

### **Mise en demeure**

En cas d'inexécution dans le délai imparti, la présente vente sera résolue de plein droit, un mois après que le **VENDEUR** aura fait connaître à l'**ACQUEREUR** sa volonté d'user de la présente clause.

### **Remboursement du prix**

Lorsque la résolution sera acquise, le **VENDEUR** remboursera à l'**ACQUEREUR** ou à ses ayants droit :

- le prix de la présente vente,
- les impenses utiles faites par l'**ACQUEREUR**,
- au titre du droit d'accession (article 551 et suivants du Code Civil), la valeur des constructions réalisées sur le bien par l'**ACQUEREUR** au titre de l'activité susvisée.

Mais il sera déduit de cette somme :

- la valeur de toutes dépréciations subies par le BIEN, l'**ACQUEREUR** dont le droit est résolu ayant alors à sa charge, à titre de stipulation de pénalité, toutes les causes de dépréciations sans préjudice de tous dommages et intérêts que le **VENDEUR** pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes du droit commun.
- éventuellement, tous frais judiciaires accessoires pour la non-exécution du présent contrat, et s'il y a lieu, tous frais de mainlevée,
- les sommes éventuellement versées par le **VENDEUR** à la place de l'**ACQUEREUR** ou de ses ayants droit.

Le montant des impenses ou dépréciations sera déterminé soit à l'amiable, soit par voie d'expertise, amiable ou judiciaire. Les frais d'instance seront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

### **Cas d'inopposabilité**

Les effets de l'action en résolution ne seront pas opposables au regard des actes dans lesquels le **VENDEUR** sera spécialement intervenue pour y renoncer.

Dès maintenant le **VENDEUR** s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre de l'organisme prêteur des conséquences de cette action au regard des inscriptions prises en garantie du remboursement de tout prêt consenti par l'organisme prêteur à l'**ACQUEREUR** avec l'intervention du **VENDEUR**.

#### **Remboursement des prêts**

En cas d'existence de prêts ayant permis l'acquisition du BIEN et intervenus dans les conditions ci-dessus exprimées, le **VENDEUR** versera en priorité directement à l'organisme prêteur, les sommes lui restant dues en principal, intérêts et accessoires, sauf en cas de redressement judiciaire de l'emprunteur.

Ce versement s'imputera sur le remboursement net incombant au **VENDEUR** en application de l'article "Remboursement du prix".

#### **PUBLICATION**

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

#### **DECLARATION FISCALES**

##### **IMPOT SUR LES PLUS-VALUES**

**Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.**

La mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

##### **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.

##### **IMPOT SUR LA MUTATION**

Le **VENDEUR** est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

La mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée comme s'agissant de la vente d'un terrain à bâtir tel que défini par l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts.

Le redevable de la taxe sur la valeur ajoutée est le **VENDEUR** qui est une personne assujéti à cette taxe au sens de l'article 256-A du Code général des impôts. Il s'oblige ainsi, déduction faite de celle supportée en amont, à l'acquitter dans le délai légal au service des impôts des entreprises de USSEL.

L'**ACQUEREUR** ayant lui-même la qualité d'assujéti au sens de l'article susvisé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un immeuble à usage professionnel.
- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction. Les travaux ont l'objet et la consistance suivante : bâtiments à usage professionnel. La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et

préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

- Qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

Il est précisé pour les terrains destinés à la construction d'immeubles non affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, que l'exonération est applicable dans la limite des surfaces occupées par les constructions, notamment voies d'accès, cours, aires de stationnement, terrains nécessaires à l'entrepôt des biens qui font l'objet d'une exploitation, pelouses et jardins, sous réserve que la superficie du terrain affecté à un tel usage soit en rapport avec l'importance des constructions, le surplus du prix non soumis à la taxe sur la valeur ajoutée étant imposable au tarif de droit commun de l'article 1594D du Code général des impôts.

#### TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Une taxe de publicité foncière de 125 euros sera perçue.

#### DROITS

	<u>Mt à payer</u>
Droits fixes	125,00
<b>TOTAL</b>	<b>125,00</b>

#### Droits exigibles sur la valeur de la constitution de servitude

	<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 150,00 x 0,70 % =	1,00
<i>Frais d'assiette</i> 1,00 x 2,14 % =	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1,00</b>
<b>Le minimum de perception est de 25 Euros</b>	<b>25,00</b>

#### CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux	299 587,20	0,10%	300,00



plein			
Contribution proportionnelle minimale sur la constitution de servitude	150,00	0,10 %	15,00
Contribution totale			315,00 euros

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## PARTIE DEVELOPPEE

### PERMIS DE CONSTRUIRE

L'ACQUEREUR déclare qu'il entend réaliser cette acquisition avant l'obtention du permis de construire.

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire strictement personnelle en temps souhaité, de l'obtention du permis de construire dont la demande devra être conforme aux règles d'urbanisme en vigueur dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Il déclare au notaire soussigné que la demande de permis est en cours d'instruction. Il est demeuré ci-joint et annexé la copie de la demande de permis de construire.

L'ACQUEREUR déclare qu'il a aujourd'hui un intérêt supérieur à pouvoir parvenir à réaliser cette acquisition avant même d'avoir obtenu un permis de construire purgé de tous recours (recours des tiers et retrait de l'administration).

Il déclare être parfaitement informé des difficultés et contraintes que pourraient entraîner pour lui un refus ultérieur de permis de construire.

### AUTORISATION D'EXPLOITER AU TITRE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR L'ENVIRONNEMENT

L'ACQUEREUR déclare qu'il entend réaliser cette acquisition avant l'obtention de l'autorisation d'exploiter au titre des installations classées pour l'environnement.

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire strictement personnelle en temps souhaité, de l'obtention de cette autorisation dont la demande devra être conforme aux règles en vigueur dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Il déclare que la demande a été déposée et est en cours d'instruction.

L'ACQUEREUR déclare qu'il a aujourd'hui un intérêt supérieur à pouvoir parvenir à réaliser cette acquisition avant même d'avoir obtenu cette autorisation purgée de tous recours.

Il déclare être parfaitement informé des difficultés et contraintes que pourraient entraîner pour lui un refus ultérieur de cette autorisation.

### Condition particulière

De convention expresse entre les parties, l'ACQUEREUR s'engage à laisser en permanence un écran végétal, de type rangée d'arbres sur la limite de propriété identifiée sous teinte verte sur le plan ci-joint et annexé. L'ACQUEREUR s'engage à replanter des arbres ou haies en cas de coupe.

### ABSENCE DE CLASSEMENT

L'acquisition par le SYMA du BIEN n'a pas été suivie de son affectation à l'usage du public ou d'un service public, ainsi déclaré par le VENDEUR.

Le BIEN fait en conséquence partie du domaine privé du SYMA.

### Entrée dans le patrimoine avant le 1er juillet 2006 (jurisprudence constante)

Le BIEN ne répond pas à la définition de la domanialité publique au sens de la jurisprudence constante du Conseil d'Etat et :

- n'a pas fait l'objet d'une affectation à l'usage direct du public,

- n'a pas fait l'objet d'une affectation à un service public tout en ayant fait l'objet d'un aménagement spécial,
- ne constitue pas un accessoire du domaine public.

## FINANCEMENT

### CONDITIONS DE L'EMPRUNT

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

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

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

### TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

L'**ACQUEREUR** s'oblige à justifier au **PRETEUR**, dans les deux mois de la constatation de l'achèvement de la construction à entreprendre, de la souscription d'une police d'assurance contre l'incendie pour un montant au moins égal à la valeur du bien construit.

Tant que l'**ACQUEREUR** sera débiteur en vertu des présentes, ces biens devront rester assurés pour un montant au moins égal. Ce montant devra être augmenté si le **PRETEUR** le demande, notamment en vue de parer à toutes pertes pouvant résulter de l'application de la règle proportionnelle. A défaut d'accord, le nouveau montant sera fixé à dires d'experts.

A toute demande du **PRETEUR**, l'**ACQUEREUR** devra justifier des assurances et du paiement des primes.

Faute d'exécution de ces divers engagements, le **PRETEUR** pourra :

- assurer lui-même les biens dont s'agit jusqu'au montant ci-dessus prévu à une ou plusieurs compagnies de son choix, aux frais de l'**ACQUEREUR** ;
- agir contre l'**ACQUEREUR** comme il est dit sous le titre "*Exigibilité anticipée*" des conditions du prêt.

En cas de sinistre, les sommes dues par les compagnies devront être versées au **PRETEUR**, sans le concours et hors la présence de l'**ACQUEREUR**, et ce jusqu'à concurrence du montant de la créance du **PRETEUR** en principal, intérêts et accessoires, d'après l'évaluation présentée par lui.

Si le **PRETEUR** a trop perçu, l'**ACQUEREUR** aura un recours contre lui, mais il ne pourra en exercer aucun contre les compagnies qui seront valablement déchargées dans les conditions ci-dessus prévues.

Les présentes seront notifiées aux compagnies d'assurances. A cet effet, les parties requièrent le notaire soussigné d'effectuer toutes formalités utiles.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurance intéressée aux frais de l'**ACQUEREUR**.

## CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,

- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

#### GARANTIE DE JOUISSANCE

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

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire obtenu à la date du 2 décembre 2022, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé.

Étant précisé que cet état a été complété le 6 mars 2023, dernier arrêté d'enregistrement.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

#### SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

#### ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

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

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

#### CONTENANCE

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

#### IMPOTS ET TAXES

Sauf à en obtenir le remboursement ou l'exonération, le **VENDEUR** garde à sa charge toutes les charges fiscales afférentes au **BIEN**.

#### Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

#### Aide personnalisée au logement

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

#### ASSURANCE

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

#### CONTRAT D'AFFICHAGE

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

### DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

#### URBANISME

#### Enonciation des documents obtenus

##### **Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont une copie est annexée a été délivré sous le numéro CUa0191802211023, le 2 mars 2023.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- S'obligent à 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 qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnassent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

#### ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'**ACQUEREUR** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

#### VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

*"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."*

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

*"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."*

*L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."*

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier

pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

#### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 14 octobre 2022.

Par mention en date du 24 octobre 2022 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé.

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

##### **ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

##### **INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS**

##### **Dispositions générales**

Le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le

premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélatrice de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
  - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
  - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

L'**ACQUEREUR** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

L'**ACQUEREUR** est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

### **Etude géotechnique**

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 132-5

*"En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.*

*Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.*



*Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article."*

- Article L 132-6

*"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 132-5 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.*

*Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.*

*Les contrats prévus au premier alinéa précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."*

- Article L 132-7

*"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :*

*1° Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci par le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;*

*2° Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.*

*Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."*

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

### **Raccordement aux réseaux**

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par l'**ACQUEREUR**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

### **Assurance-construction**

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code

des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

### **Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage**

Le notaire soussigné a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

### **Conservation des factures des travaux**

Le notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

## **DIAGNOSTICS**

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

#### **Termites**

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

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

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

#### **Radon**

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

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

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

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

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

## **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

### **Etat des risques**

Un état des risques est annexé.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

L'immeuble n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

## SITUATION ENVIRONNEMENTALE

### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

### PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

*"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."*

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."*

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
  - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
  - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
  - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent au **VENDEUR** en vertu des faits et actes suivants :

**La parcelle cadastrée section ZE numéro 86, issue de l'ancienne parcelle cadastrée section ZE numéro 15 :**

Par suite de l'acquisition qu'il en a faite, sous plus grande étendue, de :

La commune de SAINT-ANGEL,

Aux termes d'un acte reçu par Maître LEROUX notaire à USSEL le 29 octobre 2009.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 42.500 euros, stipulé payable après l'accomplissement des formalités de publicité foncière, et régulièrement payé depuis, ainsi déclaré.

Une copie publiée au service de la publicité foncière de TULLE le 5 novembre 2009, volume 2009P, numéro 5528.

**L'origine antérieure est relatée en une note annexée.**

**La parcelle cadastrée section ZE numéro 94, issue de l'ancienne parcelle cadastrée section ZE numéro 36 :**

Par suite de l'acquisition qu'il en a faite, sous plus grande étendue, de :  
Monsieur Henri Martial BRINGAUD, agriculteur, demeurant à Cleyrergue, SAINT-ANGEL, célibataire, né à SAINT-ANGEL, le 19 avril 1946.

Aux termes d'un acte reçu par Maître VIGNAL notaire à USSEL le 7 février 1997 et le 6 février 1997.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 327.000,00 francs, stipulé payable après l'accomplissement des formalités de publicité foncière, et régulièrement payé depuis, ainsi déclaré.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TULLE le 17 mars 1997, volume 1997P, numéro 1405.

**L'origine antérieure est relatée en une note annexée.**

**La parcelle cadastrée section ZE numéro 89, issue de l'ancienne parcelle cadastrée section ZE numéro 35 :**

Par suite de l'acquisition qu'il en a faite, sous plus grande étendue, de :  
Monsieur François Pierre Christian BORDAS, agriculteur, né à USSEL (Corrèze), le 25 février 1940, demeurant à DAVIGNAC, Cisterne,

Aux termes d'un acte reçu par Maître VALETTE notaire à USSEL le 29 janvier 1997.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 400.000,00 francs, stipulé payable après l'accomplissement des formalités de publicité foncière, et régulièrement payé depuis, ainsi déclaré.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TULLE le 17 mars 1997, volume 1997P, numéro 1404.

**L'origine antérieure est relatée en une note annexée.**

#### **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 risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

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

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

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

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

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

### **CONVENTIONS ANTERIEURES**

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

### **MEDIATION**

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile :

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

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

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

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer en son siège social.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en son siège sus-indiqué.

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

### **POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

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



### **DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES**

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement

de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [scp.vignal-associés@notaires.fr](mailto:scp.vignal-associés@notaires.fr) .

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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


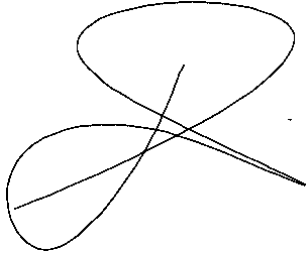
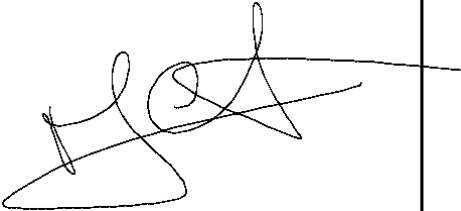
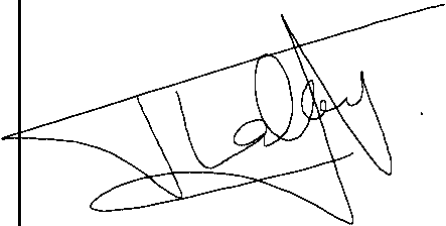
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sans renvoi**

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

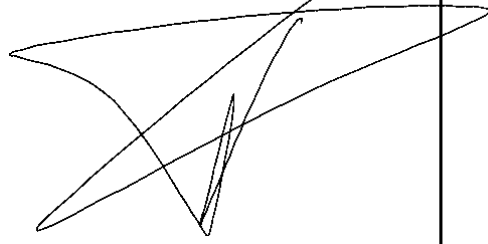
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p><b>M. ARFEUILLERE Christophe</b> représentant de la société dénommée <b>SM DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SYMA A89 HAUTE CORREZE VENTADOUR</b> a signé</p> <p>à USSEL le 07 mars 2023</p>	
<p><b>M. LAPORTE Julien</b> représentant de la société dénommée <b>LAPORTE RECUPERATION</b> a signé</p> <p>à USSEL le 07 mars 2023</p>	
<p><b>Mme MARTIN Marie</b> agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à USSEL le 07 mars 2023</p>	
<p><b>Mme THALAMY Marie-Camille</b> représentant de Mme <b>HEUDELEINE Marie-Claire</b> a signé</p> <p>à USSEL le 07 mars 2023</p>	

**et le notaire Me  
FEYSSAC LOUISE a  
signé**

à USSEL  
L'AN DEUX MILLE VINGT  
TROIS  
LE SEPT MARS

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Me Feyssac Louise', is written across the right-hand box. The signature is somewhat stylized and overlaps the top and right edges of the box.