DOSSIER : SCI LES ROSEAUX (C) / LA DOMITIENNE (Dossier 10)
NATURE :Vente immobilière (Terrain)
DATE :
REFERENCE :PB

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
LE
A CAZOULS-LES-BEZIERS (34370), 8, rue Pierre et Marie Curie, au siège de l'office notarial,

Maître Inès d'ESTEVE de PRADEL-DAURE soussignée, notaire associée de la société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée "Gilles GONDARD et Inès d'ESTEVE, Notaires" titulaire d'un office notarial immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 34039 et dont le siège social est à CAZOULS-LES-BEZIERS (34370), 8, rue Pierre et Marie Curie

Avec le concours à distance de Maître Claude BRUN, notaire à BEZIERS (34500), 23, allée Paul Riquet, (CRPCEN 34034),
Etant précisé que :
- l'ACQUEREUR est présent en l'étude de Maître Inès d'ESTEVE de PRADEL-DAURE, notaire instrumentaire et attributaire de la minute.
- le VENDEUR, est présent à distance en l'étude de Maître Claude BRUN.

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

PARTIE NORMALISÉE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR
La société dénommée **SCI LES ROSEAUX**, SCI au capital de 120 000 Euros, ayant son siège social à VENDRES (34350), DOMAINE DE LA BAVOYE, identifiée au SIREN sous le numéro 421833401 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BEZIERS.

Ci-après dénommée le « VENDEUR ».

ACQUEREUR
La COMMUNAUTE DE COMMUNES LA DOMITIENNE, établissement public de coopération intercommunale, personne morale de droit public, située dans le

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

département de l' Hérault, ayant son siège à MAUREILHAN (34370), 1, avenue de l'Europe, Hôtel de Communauté, identifiée sous le numéro SIREN 243400488.

Ci-après dénommée l'« ACQUEREUR ».

INTERVENANT

COMPTABLE PUBLIC

Monsieur Patrick RICARD, Comptable du Service de Gestion Comptable Biterrois, professionnellement domicilié à BEZIERS, Centre des Finances Publiques, 108 avenue Georges Clémenceau, 34544 BEZIERS CEDEX.

PRESENCE - REPRESENTATION - HABILITATION

- La société **SCI LES ROSEAUX** est ici représentée par Madame Agnès MORILLO, agissant en qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date du 20 avril, dont une copie conforme du procès-verbal est ci-annexée.

- **La COMMUNAUTE DE COMMUNES LA DOMITIENNE** est représentée par Monsieur Alain CARALP, agissant en qualité de Président en vertu d'une délibération en date du 22 septembre 2026 dont une copie desdites décisions demeure ci-annexée aux présentes.

- Monsieur Patrick RICARD est représenté par Madame Pauline BERTOLI, collaborateur, domicilié à CAZOULS-LES-BEZIERS, au siège de l'office notarial, agissant en vertu d'une procuration en date du ++++ à BEZIERS, dont une copie est demeurée ci-annexée.

AVIS DE LA DIRECTION DE L'IMMOBILIER DE L'ETAT (DIE)

En application des dispositions de l'article L. 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques et des articles L. 1311-9 à L. 1311-12 du Code général des collectivités territoriales, les présentes ont été précédées de l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, délivré le 27 février 2026, dont une copie est ci-annexée.

VENTE

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

EXPOSE

Par arrêté préfectoral en date du 13 novembre 2025, demeuré ci-annexé, l'extension de la ZAC « VIA EUROPA » sur la commune de VENDRES, a été déclaré d'utilité publique

. Cet arrêté préfectoral a également déclaré la cessibilité des biens bâtis et non bâtis nécessaires à la réalisation dudit projet au profit de la communauté de communes LA DOMITIENNE.

Ledit arrêté a fait l'objet d'une notification au profit du VENDEUR par remise en mains propres contre récépissé.

Une copie de ladite notification est demeurée ci annexée.

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

L'arrêté préfectoral en date du 2 juin 2026, portant renouvellement de la cessibilité des parcelles est également annexé aux présentes.

La parcelle objet des présentes est inclus dans le périmètre de ladite déclaration.

DESIGNATION

Sur la commune de VENDRES (34350), LE CROUZET, une parcelle de terre.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AH	33	LE CROUZET	0	98	90
Contenance Totale :			**0ha 98a 90ca**		

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

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé :

- que la contenance et les limites sus-indiquées sont des références cadastrales destinées à calculer l'impôt et qu'elles ont un caractère indicatif ;
- qu'il a la possibilité de demander, à ses frais, à un géomètre-expert d'établir la superficie et les limites réelles à partir de mesures prises sur le terrain ;
- et qu'une différence éventuelle de contenance ou de limites entre ces deux documents ne pourrait remettre en cause les accords résultant des présentes.

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

Ci-après désignés le « BIEN ».

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

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

DELIVRANCE DU BIEN

Il est ici déclaré par l'ACQUEREUR qu'il a visité le BIEN objet des présentes avec le VENDEUR avant la signature des présentes et qu'il en accepte la délivrance sans réserve contre le VENDEUR.

En effet, lors de cette visite il a pu s'assurer que :

- le VENDEUR avait bien quitté les lieux ;
- l'état du BIEN correspondait à ce qui avait été décrit lors de l'avant-contrat.

L'ACQUEREUR déclare qu'à cette occasion il a pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage et ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat en cours d'exécution.

Le VENDEUR déclare :

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat en cours d'exécution.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

Le BIEN est vendu par la société SCI LES ROSEAUX à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

Le BIEN est acquis par COMMUNAUTE DE COMMUNES LA DOMITIENNE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

DESTINATION - USAGE - AFFECTATION

DESTINATION DU BIEN

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement sans usage particulier.

EFFET RELATIF

Jugement d'adjudication sur saisie judiciaire suivant jugement rendu par le tribunal de Grande Instance de BEZIERS (34500), le 6 juillet 1999.

Dont la copie exécutoire a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS1, le 3 novembre 1999, volume 1999 P numéro 9124.

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

CHARGES ET CONDITIONS

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

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

Le BIEN acquis fera partie du domaine privé de la collectivité ainsi que le reconnaît son représentant es qualités.

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

PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE DEUX CENT QUARANTE-SIX EUROS (84 246,00 €).**

- indemnité principale : SOIXANTE-QUINZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS (75 678,00 €)
- indemnité de remploi : HUIT MILLE CINQ CENT SOIXANTE-HUIT EUROS (8 568,00 €)

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

PAIEMENT DU PRIX

Lequel prix, Monsieur Alain CARALP, ès-qualités, oblige la collectivité à payer aussitôt après l'accomplissement des formalités de publicité foncière au Service de la publicité foncière compétent et après remise d'une copie authentique portant mention de cette publicité, ou au vu du certificat du notaire prévu à l'annexe I de l'article D. 1617-19 du Code général des collectivités territoriales.

Ce paiement sera effectué par le comptable public, entre les mains du notaire soussigné, sur mandat établi au nom du VENDEUR, mais payable sur l'acquit du notaire soussigné.

Le règlement de ce mandat entre les mains du notaire soussigné libérera entièrement et définitivement l'ACQUEREUR envers le VENDEUR à l'égard du prix de la présente vente.

DESISTEMENT DE DROIT D'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DE VENDEUR ET ACTION RESOLUTOIRE

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

NEGOCIATION

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

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

DECLARATIONS FISCALES

DECLARATION SUR LES PLUS-VALUES

L'immeuble est entré dans le patrimoine du VENDEUR :

Jugement d'adjudication sur saisie suivant acte reçu par Maître Tribunal de Grande Instance, notaire à BEZIERS le 6 juillet 1999 pour une valeur de vingt-quatre mille cinq cent quatre-vingt-deux euros et deux centimes (24 582,02 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 1, le 3 novembre 1999 volume 1999P, numéro 9124.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- qu'elle est fiscalement translucide,

-qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques suivant : SIP OUEST HERAULT – 9 avenue Pierre Verdier – CS 10564 – 34537 BEZIERS cedex,

- qu'il a connaissance que, s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration doit être déposée lors de la publication de la vente au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

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

Les associés, avec pour chacun d'eux, les droits sociaux suivants :
Madame Agnès MORILLO veuve CAUQUIL,
Mademoiselle CAUQUIL Rose,
Mademoiselle CAUQUIL Eve.

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

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

La vente, si elle se réalise, génèrera un impôt sur la plus-value qui sera prélevé sur le disponible du prix lors de la publication de celle-ci au service de la publicité foncière, montant porté à la connaissance du VENDEUR qui le reconnaît.

Par dérogation à ce qui précède et en application des dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts, le VENDEUR déclare que la plus-value ne pourra être acquittée et déposée au service de l'enregistrement dont dépend le bien présentement vendu que lorsque le prix sera versé par l'ACQUEREUR pris en sa qualité de collectivité telle que mentionnée au 1° du II dudit article.

DECLARATIONS SUR LES TAXES RELATIVES AUX CESSIONS DE TERRAINS DEVENUS CONSTRUCTIBLES

DECLARATIONS SUR LA TAXE FORFAITAIRE DES CESSIONS DE TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES (ARTICLE 1529 DU C.G.I.)

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune notifiée aux services fiscaux, a instauré une taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible, taxe d'un montant de 10 % assise sur un montant égal au prix de cession du terrain défini à l'article 150 VA de ce Code diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession défini au même article.

Cette taxe est due par le vendeur comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Elle sera prélevée sur le prix de vente pour être versée à l'appui de la réquisition pour publier ou de la présentation à l'enregistrement.

Néanmoins, le VENDEUR a été informé par le notaire soussigné que sont exonérées de taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible les cessions pour lesquelles une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation ou pour lesquelles le cédant a exercé le droit de délaissement prévu aux articles L. 152-2 et L. 311-2 ainsi qu'au dernier alinéa de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme ou au I de l'article L. 515-16-3 du code de l'environnement, à condition qu'il soit procédé au remploi de l'indemnité d'expropriation ou du prix de cession par l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité d'expropriation ou du prix de cession. (CGI, art. 150 U, II, 4°).

DECLARATIONS SUR LA TAXE DES CESSIONS DE TERRAINS NUS OU DES DROITS RELATIFS A DES TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES (ARTICLE 1605 NONIES DU C.G.I.)

La taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts, à la charge du vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, n'est pas due, la vente s'inscrivant dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique en vue d'une expropriation conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 4° du

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

Code général des impôts.

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION - IMPOT SUR LA MUTATION

REGIME APPLICABLE

Pour la perception des droits, les parties déclarent :

- que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée ;

- et que les présentes ne donneront lieu à aucune perception au profit du Trésor en vertu de l'article 1042 du Code général des impôts.

LIQUIDATION DES DROITS

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

MENTION DE CLOTURE

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

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PROJET

PARTIE DÉVELOPPÉE

OBSERVATIONS PREALABLES

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER - LOI SRU

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

PROJET D'ACTE

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

DEVOIR D'INFORMATION

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

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

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

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

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

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

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

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

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

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

DECLARATIONS

EN CE QUI CONCERNE LES PARTIES A L'ACTE

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

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

- qu'il n'existe aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation du présent acte ;
- que la présente opération entre, chacune en ce qui la concerne, dans le cadre de l'objet social de la société qu'ils représentent et a été autorisée par l'ensemble de leurs associés :

Elles déclarent également par leur représentant respectifs ès-qualités :

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais été frappé d'une procédure de sauvegarde judiciaire, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;
- qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée.

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

Le notaire soussigné déclare avoir consulté le Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales (BODACC) pour toutes les parties à l'acte.

CONSULTATION DU REGISTRE NATIONAL DES GELS DES AVOIRS

Le notaire soussigné déclare avoir consulté le Registre national des gels des avoirs pour toutes les parties à l'acte.

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

CONSULTATION DE LA BASE DOW JONES

Le notaire soussigné déclare avoir consulté la base Dow Jones pour toutes les parties à l'acte.

EN CE QUI CONCERNE LES CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN

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

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

Il en est de même des servitudes apparentes et non apparentes.

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

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

- le VENDEUR a acquis, volontairement ou involontairement, la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, à moins que l'ACQUEREUR ait également cette qualité ;
- ou si l'ACQUEREUR prouve, dans les délais légaux, que le VENDEUR a dissimulé sciemment un ou plusieurs défauts ou désordres qu'il connaissait ;
- ou si l'ACQUEREUR prouve que le VENDEUR avait connaissance d'informations, de procédures administratives, techniques, apparaissant comme essentielles pour l'utilisation du bien par le bénéficiaire ou pour sa destination déclarée.

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

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

SERVITUDES

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

A cet égard le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

résulter de la situation naturelle des lieux ou de la loi.

OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE - ABSENCE

Le VENDEUR déclare n'avoir conclu aucun contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et n'avoir créé aucune obligation réelle environnementale sur le BIEN.

ABSENCE DE REGIME FISCAL DE FAVEUR

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

IMPOTS ET TAXES

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

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

L'ACQUEREUR s'engage à rembourser à première réquisition du VENDEUR la fraction lui incombant dans ces taxes, tant que les avis d'imposition correspondants ne lui seront pas adressés à son nom propre.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

EN CE QUI CONCERNE LE BIEN

URBANISME

Les parties déclarent se référer aux documents relatifs à l'urbanisme et à la voirie dont les copies sont ci-annexées, lesquels consistent en :

- un certificat d'urbanisme d'information, **délivré le 4 mai 2026 ; sous le numéro CU 034 329 26 00060.**

Les parties reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du contenu desdits documents et en avoir parfaitement saisi la portée.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le BIEN objet des présentes étant situé dans le champ d'application du droit de préemption urbain, son aliénation donnait ouverture au droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence la déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée au titulaire du droit de préemption par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le titulaire du droit de préemption a expressément renoncé à l'exercice de ce droit ainsi qu'il résulte d'une lettre ou d'un document administratif régulièrement visé, en date du 10 août 2026, dont une copie est ci-annexée.

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

DROIT DE PREEMPTION DE L'ESPACE NATUREL SENSIBLE

Il résulte des énonciations des documents d'urbanisme dont les copies sont ci-

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

annexées que le BIEN est situé dans une zone de préemption d'un espace naturel sensible instituée par les articles L. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

Une copie de cette déclaration est ci-annexée.

Les titulaires des droits de préemption et de substitution ont notifié leur décision de renoncer à leur droit :

- Le Département de l'Hérault, 9 juillet 2026,

- Le Conservatoire du Littoral, le 4 août 2026,

- La Commune de Vendres, 4 août 2026.

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

DROIT DE PREEMPTION SAFER

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

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

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

Plus de DEUX (2) mois s'étant écoulés depuis la réception par la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural, de la lettre de notification, ce silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

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

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

- et que ces dispositions ont bien été observées.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le VENDEUR déclare et confirme qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

SITUATION LOCATIVE

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

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR déclare :

- que le BIEN ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure d'expropriation ;

- qu'il n'existe de son chef aucune inscription d'hypothèque, privilège, transcription, publication ou autres charges grevant le BIEN.

Ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire délivré, le , du chef de .

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

TABLEAU RECAPITULATIF DES RISQUES

Risques pris en compte dans l'ERP		
	Nature du risque	**Information du nouveau propriétaire ou du locataire**
Plan de prévention des risques naturels (PPRn)	Inondations, mouvements de terrain, avalanches, feux de forêt, séismes, éruptions volcaniques, cyclones	Obligation d'informer des risques naturels
Plan de prévention des risques technologiques (PPRt)	Effet thermique, effet de surpression, effet toxique, projection	Obligation d'informer des risques technologiques
Plan de prévention des risques miniers (PPRm)	Effondrements généralisés ou localisés, affaissements progressifs, tassement, émanations de gaz, émissions de rayonnements ionisants, mouvement de pente, combustion	Obligation d'informer des risques miniers
Sismicité	Risque sismique et cyclonique (classé de normal (catégorie 1 à 4) à spécial)	Obligation d'informer des règles de construction parasismiques imposées dans les **communes ayant un niveau de sismicité > 2**
Radon	Risque d'émission de radon (gaz naturel radioactif) par les sols	Obligation d'informer si le bien se situe dans une **commune à potentiel radon classé à partir du niveau 3**
Secteur d'information sur les sols	Risque de pollution des sols	Si connaissance de la pollution des sols, obligation de réaliser des **études de sols et de mesures de gestion de la pollution** (notamment en cas de **changement d'usage des terrains** concernés)
Recul du trait de côte	Risque de recul du trait de côte sous l'effet de l'érosion marine	Obligation **depuis le 1er janvier 2023** d'informer via l'ERP si le bien se situe dans une commune exposée et de l'encadrement spécifique appliqué
Obligations légales de débroussaillement (OLD)	Risque incendie dans les zones soumises à OLD (proximité de zones boisées)	Obligation **depuis le 1er janvier 2025** d'informer via l'ERP si le bien se situe sur le zonage soumis à l'obligation et de transmettre la **fiche d'information sur les OLD** disponible sur le site www.georisques.gouv.fr
Risques pris en compte en complément de l'ERP		
Etat des risques de pollution des sols (ERPS)	Risque de pollution des sols pour les terrains abritant ou ayant abrité des installations soumises à autorisation ou à enregistrement (bases BASIAS et BASOL, ICPE)	Obligation d'informer sur la proximité d'**activités** actuelles ou passées **polluantes ou potentiellement polluantes**
Aléa retrait gonflement des argiles (étude géotechnique)	Risque de retrait et de gonflement des sols argileux	Obligation **depuis le 1er janvier 2020** d'informer du risque RGA (si **zones d'exposition moyenne et forte**) et de réaliser une **étude géotechnique préalable** pour évaluer le risque
Plan de protection atmosphérique (PPA)	Risque de pollution de l'air	Outil de planification établi par le préfet visant à préserver la qualité de l'air sur le territoire, notamment pour les **agglomérations > 250000 habitants**

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément à l'article R. 125-25 II du Code de l'environnement, l'ACQUEREUR reconnaît que le VENDEUR lui a bien remis à l'occasion de la première visite du BIEN l'état des risques.

Cet état des risques datant de moins de SIX (6) mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet du département de situation du BIEN.

Une copie de cet état accompagnée des copies des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexée.

Il en résulte :

Concernant les risques technologiques :

- que la commune est située dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé et rendu public dans les conditions prévues aux articles R. 515-45 et R. 515-46 du Code de l'environnement ;
- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Concernant les risques naturels :

- que la commune est située dans une zone délimitée en application des 1° ou 2° du II de l'article L. 562-1 du Code de l'environnement par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé et rendu public dans les conditions prévues par l'article R. 562-9 dudit code, ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du même code ;
- que le BIEN est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé mis en place le 10 juillet 2017, concernant les risques Inondation, selon mais non directement exposé.
- qu'il ne fait pas l'objet de prescription de travaux.

Concernant les risques miniers :

- que la commune est située dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques miniers approuvé et rendu public dans les conditions prévues par l'article R. 562-9 du Code de l'environnement, ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 dudit code ;
- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Concernant les risques sismiques :

- que la commune est située dans une des zones de sismicité 2,3,4 ou 5 mentionnées au I de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement et énumérées par l'article D. 563-8-1 du même code ;
- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 2 (aléa faible) conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

Concernant le radon :

- que la commune est située dans une des zones à potentiel radon définies à l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique, énumérées par l'arrêté mentionné à

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

l'article L. 1333-22 du même code ;

- que le BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, comme à potentiel radon classée en zone 1 conformément aux dispositions de l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique.

Concernant les obligations de débroussaillement :

- que le BIEN est situé dans une des zones assujetties à des obligations de débroussaillement et de maintien en l'état débroussaillé en application de l'article L. 134-6 du Code forestier, telles qu'elles sont délimitées et mises à disposition du public sur le site www.georisques.gouv.fr, à savoir à moins de 200 mètres de bois et forêts, aux abords de constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres ;

sur des terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;

Information concernant les sinistres

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, miniers ou technologiques (articles L. 125-2 et L. 128-2 du Code des assurances), ce qui est confirmé par l'état des risques ci-annexé.

Aléa retrait gonflement d'argile :

Le VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de l' Hérault établie par le Ministère concerné et la direction départementale des territoires de l'Hérault.

Il résulte de cette cartographie dont une copie est ci-annexée que le BIEN est situé en zone d'aléa moyen.

Etude géotechnique

Le terrain se trouve dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, mais n'est pas situé dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles ; l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 112-21 du Code de la construction et de l'habitation n'a donc pas à être fournie.

Obligation de débroussaillement

Le VENDEUR déclare :

- que la commune de VENDRES est dotée d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles instaurant des zones où le débroussaillement doit être réalisé par les propriétaires ;

- qu'il résulte de la lecture, tant des documents d'urbanisme annexés au plan local d'urbanisme de la commune que de la cartographie établie que le BIEN objet des présentes est situé dans une telle zone ;

- et qu'en conséquence, il est soumis à une obligation de débroussailler, ainsi qu'il résulte les dispositions de l'article L. 134-5 et L. 134-6 du Code forestier.

L'ACQUEREUR déclare :

- avoir été parfaitement informé par le VENDEUR de cette obligation de

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

débroussailler le BIEN, ainsi que de l'existence de servitudes de passage et d'aménagement d'utilité publique le grevant et permettant à l'autorité administrative compétente de l'Etat, bénéficiaire de la servitude de procéder aux frais de cette dernière, au débroussaillement des abords de la voie publique.

Il est ici précisé que la mission de contrôle de l'exécution des obligations sus-énoncées est confiée au maire de la commune et que la réalisation des travaux incombe soit, aux propriétaires des constructions, chantiers ou installations de toute nature pour la protection desquels une servitude aurait été établie, soit aux propriétaires des terrains.

De même, après mise en demeure adressée au propriétaire d'exécuter ses obligations, demeurée sans effet pendant DEUX (2) mois, il y sera pourvu à ses frais par l'autorité administrative compétente de l'Etat.

INFORMATION SUR L'ENTRETIEN DE TERRAINS NON BATIS

Il est ici précisé que le propriétaire d'un terrain non bâti ou d'une partie de terrain non bâtie se trouvant dans une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines lui appartenant doit l'entretenir.

A défaut, le maire peut après une mise en demeure lui imposer au moyen d'un arrêté l'obligation d'effectuer à ses frais les travaux nécessaires à la remise en état du terrain et si ces travaux n'ont pas été exécutés à la date prévue dans la mise en demeure, le maire pourra les faire exécuter au frais du propriétaire et des ayants droits.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS ex-BASIAS) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- la base de données ERRIAL ;
- la base des installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement du ministère de la transition écologique et solidaire ;

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

INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE

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

Article L. 512-18 du Code de l'environnement :

« L'exploitant d'une installation classée relevant des catégories visées à l'article L. 516-1 est tenu de mettre à jour à chaque changement notable des conditions d'exploitation un état de la pollution des sols sur lesquels est sise l'installation. Cet état est transmis par l'exploitant au préfet, au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme concerné ainsi qu'au propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation. Le dernier état réalisé est joint à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

terrains sur lesquels est sise l'installation classée.

Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'État ».

Article L. 514-20 du Code de l'environnement :

« 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 la 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.».

Article L. 125-7 du Code de l'environnement :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur 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 de l'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 la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur 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. »

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

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

Et qu'à sa connaissance :

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

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

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

- il n'a jamais été exercé, dans le BIEN dont il s'agit, d'activités entraînant des

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

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

- le terrain ne comporte pas de transformateur à pyralène ;

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

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

SPECIFICITES LIEES A LA NATURE DU BIEN VENDU

OBLIGATION DE DEBROUSSAILLEMENT

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

Le VENDEUR :

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

- atteste avoir lui-même satisfait à cette obligation dans le respect des prescriptions légales et réglementaires, ce qui est confirmé par une copie de l'attestation sur l'honneur ci-annexée.

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

Article L. 131-10

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

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

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

Lorsqu'il est fait obligation de débroussaillement, les coupes réalisées en application des arrêtés du représentant de l'Etat dans le département sont réputées

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

autorisées au titre de l'article L. 124-5.

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

Article L. 131-11

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

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

Article L. 131-12

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

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

Article L. 131-13

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

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

Article L. 131-14

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

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

articles L. 131-18, L. 134-5, L. 134-6, L. 134-10 et L. 134-12. L'accord écrit ou tacite est recueilli dans des conditions définies par décret.

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

Article L. 131-15

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

Article L. 131-16

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

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

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

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

Article L. 131-16-1

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

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Les BIEN et droits immobiliers appartiennent à la société SCI LES ROSEAUX au moyen de l'adjudication qui a été prononcée à son profit, suivant jugement d'adjudication rendu par le Tribunal de Grande Instance de BEZIERS, le 6 juillet 1999.

Le cahier des conditions de vente et le procès-verbal d'adjudication et la copie exécutoire de ce jugement a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS1, ont été publiés au service de la publicité foncière de BEZIERS1, le 3 novembre 1999, volume 1999 P numéro 9124.

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

L'état sur formalités requis à la suite de cette publication n'a pas été présenté au soussigné.

EN CE QUI CONCERNE LE PRIX ET SON PAIEMENT

FRAIS

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

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

l'article 1593 du Code civil.

MEDIATION

MEDIATION ENTRE LES PARTIES

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

MEDIATEUR DE LA CONSOMMATION DU NOTARIAT

Les parties sont informées qu'en cas de litige avec un notaire, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre au médiateur de la consommation du notariat dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://mediateur-notariat.notaires.fr/.

CONCILIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles devront, préalablement à toute instance judiciaire, soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le Président de la chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le Président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette conciliation ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

PUBLICITE FONCIERE

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

Si le BIEN est grevé d'une inscription, transcription, publication ou autres empêchements, le VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les QUARANTE (40) jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu.

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

POUVOIRS

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

IMPREVISION

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

« *Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat*

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

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

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les évènements qui pourraient intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Dès que le présent acte sera revenu du service de la publicité foncière, le notaire soussigné délivrera à l'ACQUEREUR la copie authentique du présent acte revêtue des mentions de publication. L'ACQUEREUR accepte que la copie authentique lui soit transmis sous format dématérialisé.

ELECTION DE DOMICILE

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

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties attestent que les conditions essentielles et déterminantes du présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat et dans tous autres documents quelconques régularisés entre elles dès avant ce jour, en vue des présentes, à l'exception de tous états des lieux éventuellement dressés contradictoirement.

Si toutefois des différences subsistaient, les parties déclarent que le présent acte prévaut sur tous documents régularisés entre elles dès avant ce jour et reflète leur commune intention.

A cet égard, les parties déclarent avoir bénéficié du temps de réflexion nécessaire à l'expression d'un parfait consentement libre et éclairé préalablement à la signature des présentes.

BASE PERVAL

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, dénommée PERVAL, exploitée par ADNOV et dont la diffusion a pour finalité de faciliter le suivi du marché et l'évaluation des biens immobiliers.

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

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification auprès du correspondant informatique et libertés d'ADNOV.

Cette formalité donne droit à la perception par le notaire des émoluments

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

prévus à l'article A. 444-171 du Code de commerce.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...) ;
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés TRENTE (30) ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés SOIXANTE-QUINZE (75) ans et CENT (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 CINQ (5) ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

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

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX

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

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

TITRES, CORRESPONDANCES ET RENVOI DES 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, concernant le BIEN et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

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

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera en l'étude du notaire en participation, son conseil.

DESTRUCTION DE DOCUMENTS

Le notaire soussigné, est autorisé par les parties au présent acte à procéder à la destruction de tout avant-contrat sous signature privée, toutes pièces ou documents ayant permis la réalisation des présentes, ces dernières reflétant leur volonté et la totalité des accords qu'elles souhaitent authentifier.

CONNAISSANCE DES ANNEXES

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

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

AUTORISATION DE REMISE DE PIECES ET DOCUMENTS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19

termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

En ce qui concerne la SOCIETE dénommée SCI LES ROSEAUX au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré sur support électronique en l'étude du notaire soussigné et visualisé, sur l'écran du notaire en concours à distance et du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués au présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant.

Le notaire en concours à distance a recueilli l'image de la signature de la partie se trouvant en son étude et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Le notaire soussigné a recueilli l'image de la signature de la partie présente en son étude et a lui-même signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_19