



Commune de CERBERE

**DOSSIER DE DEMANDE DE VERSEMENT D'UN FONDS DE CONCOURS SOLIDARITÉ À
L'ATTENTION DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ALBERES COTE VERMEILLE
ILLIBERIS
POUR
L'ACQUISITION D'UN BATIMENT DESTINÉ À ACCUEILLIR DE L'HABITAT INCLUSIF
POUR LES AINÉS**

Fiche n°1 : Présentation

Identification :

Nom de la commune : Cerbère

Adresse: 23 avenue du général de Gaulle 66290 CERBERE

Courriel : dgs@mairie-cerbere.fr

**Intitulé du projet : ACQUISITION D'UN BATIMENT DESTINÉ À ACCUEILLIR DE
L'HABITAT INCLUSIF POUR LES AINÉS**

Identification de la personne chargée du dossier :

Nom : LAVAIL

Prénom : Priscillia

Qualité : Directrice Générale des Services

Téléphone : 04 68 88 63 18

Courriel : dgs@mairie-cerbere.fr

Accusé de réception en préfecture
066-200043602-20250610-DL2025-0136-DE
Date de télétransmission : 19/06/2025
Date de réception préfecture : 19/06/2025

Fiche n°3. Note explicative et descriptive du projet - Motivation de la demande

- Intérêt du projet pour la commune :

Avec le vieillissement de la population et la hausse des maladies chroniques ou des handicaps, il est de plus en plus nécessaire de repenser les modèles de logement.

L'habitat inclusif, contrairement aux autres formes de logements ou résidences pour les personnes âgées et les personnes en mobilité réduite, redonne l'orientation de résidence principale et permet de vivre de façon autonome tout en ayant accès à un soutien. Il favorise leur maintien dans un environnement de vie ordinaire par la désinstitutionnalisation.

Il est aussi conçu pour stimuler des interactions sociales et briser l'isolement. Il peut être organisé sous forme de colocations, de résidences partagées ou de logements indépendants regroupés autour d'espaces communs.

Désireuse de mettre en œuvre de projet à destination des aînés de la commune, la commune a exercé son droit de priorité d'acquisition, en acquérant auprès de l'Etat, **un bâtiment de 162 m²** situé à l'adresse **25 rue Dominique Mitjaville**, en plein cœur du village.

Ce bâtiment de l'Etat a été auparavant sous la gestion d'une Association d'Etablissement Public à caractère Administratif et Financier (EPAF), pour assurer les missions de services publics liées à l'accueil et l'hébergement des touristes et vacanciers.

L'immeuble comprend un **rez-de-chaussée** avec **trois (3) étages (R+3) sans ascenseurs** contenant ainsi **sept (7) appartements meublés**.

Le projet de la commune concernant ce bâtiment consiste en la mise en œuvre d'un habitat inclusif, permettant aux personnes âgées en remplissant des conditions préalablement définies d'accéder à une résidence principale adaptée à la baisse de mobilité ou aux handicaps, tout en réservant un accès à une salle commune pour conserver les liens sociaux avec les autres habitants de l'immeuble, et de conserver des liens intergénérationnels sur des projets collectifs avec les enfants du village.

- Intérêt du projet pour le territoire :

Ce projet s'inscrit en cohérence avec les projets de territoire par son intérêt social de proposition d'un habitat adapté aux personnes à mobilité réduite.

- Réponses aux critères :

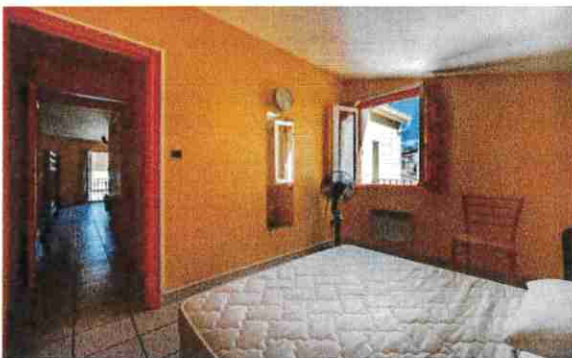
Immobilisation corporelle des dépenses pour l'acquisition d'un équipement d'intérêt public.

- Faisabilité du projet (aspect fonciers, juridiques, techniques)

L'acquisition de l'immeuble a été formalisée par acte notarié signé le 12 septembre 2024 pour un montant d'acquisition de 269 450.00€

La commune va travailler à la réalisation des travaux d'adaptation aux personnes à mobilité réduite et notamment l'installation d'ascenseurs et mise aux normes des salles de bains des 6 appartements.

Photographies de l'immeuble :



Fiche n°4 : budget prévisionnel

Budget prévisionnel simplifié :

Dépenses	Montant HT	Recettes	Montant HT
Acquisition de l'immeuble	269 450.00 €	Commune	214 466.00 €
		Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibérès	54 984.00€
TOTAL	269 450.00	TOTAL	269 450.00 €

* Selon l'article L5215-26 du Code Général des Collectivités Territoriales, le montant total des fonds de concours ne peut excéder la part du financement assurée, hors subventions, par le bénéficiaire du fonds de concours



Mairie de CERBERE
66290

Tél. 04.68.88.41.85

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 30/04/2025

Reçu en préfecture le 30/04/2025

Publié le



ID : 066-216600486-20250430-DEC004_2025-AU

DECISION DU MAIRE N°004-2025
Demande de versement du fonds de concours
solidarité auprès de Monsieur le Président de la
Communauté de Communes Albères Côte Vermeille
Illibéris
Acquisition d'un immeuble destiné à accueillir de
l'habitat inclusif à destination des aînés

OBJET : Décision pour la Demande de versement du fonds de concours solidarité auprès de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibéris pour l'Acquisition d'un immeuble destiné à accueillir de l'habitat inclusif à destination des aînés

Le Maire de la Commune de CERBERE ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L5214-16 V ou L5215-26 ou L5216-5 VI,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibéris approuvant le Règlement d'attribution des fonds de concours,

Vu les Statuts de la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibéris,

Considérant que la Commune de Cerbere souhaite réaliser le projet de création d'habitats inclusifs notamment grâce à l'acquisition d'un immeuble composé de 7 appartements appartenant à l'Etat, et que dans ce cadre il est envisagé de demander un fonds de concours à la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibéris,

Considérant que le montant du fonds de concours demandé n'excède pas la part du financement assurée par le bénéficiaire du fonds de concours, conformément au plan de financement mentionné à l'article 2,

DECIDE

Article 1^{er}

Avec le vieillissement de la population et la hausse des maladies chroniques ou des handicaps, il est de plus en plus nécessaire de repenser les modèles de logement.

L'habitat inclusif, contrairement aux autres formes de logements ou résidences pour les personnes âgées et les personnes en mobilité réduite, redonne l'orientation de résidence principale et permet de vivre de façon autonome tout en ayant accès à un soutien. Il favorise leur maintien dans un environnement de vie ordinaire par la désinstitutionalisation.

Il est aussi conçu pour stimuler des interactions sociales et briser l'isolement. Il peut être organisé sous forme de colocations, de résidences partagées ou de logements indépendants regroupés autour d'espaces communs.

Désireuse de mettre en œuvre de projet à destination des aînés de la commune, la commune a exercé son droit de priorité d'acquisition, en acquérant auprès de l'Etat, **un bâtiment de 162 m²** situé à l'adresse **25 rue Dominique Mitjaville**, en plein cœur du village.

Ce bâtiment de l'Etat a été auparavant sous la gestion d'une Association d'Etablissement Public à caractère Administratif et Financier (EPAF), pour assurer les missions de services publics liées à l'accueil et l'hébergement des touristes et vacanciers.

L'immeuble comprend un **rez-de-chaussée** avec **trois (3) étages (R+3) sans ascenseurs** contenant ainsi **sept (7) appartements meublés**.

Le projet de la commune concernant ce bâtiment consiste en la mise en œuvre d'un habitat inclusif, permettant aux personnes âgées en remplissant des conditions préalablement définies d'accéder à une résidence principale adaptée à la baisse de mobilité ou aux handicaps, tout en réservant un accès à une salle commune pour conserver les liens sociaux avec les autres habitants de l'immeuble, et de conserver des liens intergénérationnels sur des projets collectifs avec les enfants du village.

Article 2 :

La commune désireuse de procéder à la réalisation des travaux énoncés à l'article 1 entent solliciter Monsieur le Président de la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibéris au titre du fonds de concours solidarité pour l'accompagner dans le financement de ce projet.

Aussi, la commune, par la présente décision du Maire, demande à pouvoir bénéficier d'un fonds de concours solidarité à hauteur de 54 984.00€

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

Dépenses	Montant HT	Recettes	Montant HT
Acquisition de l'immeuble les Pardalets	269 450.00 €	Commune	214 466.00 €
		Communauté Communes Albères Vermeille Illibéris	54 984.00€
TOTAL	269 450.00	TOTAL	269 450.00 €

Article 3 :

Le présent acte fera l'objet d'une transmission au Représentant de l'Etat.

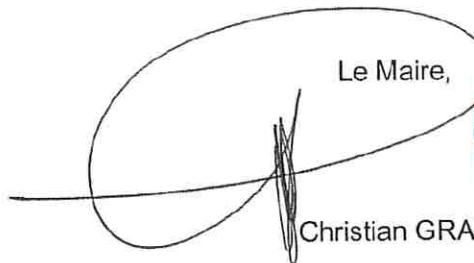
Envoyé en préfecture le 30/04/2025
Reçu en préfecture le 30/04/2025
Publié le
ID : 066-216600486-20250430-DEC004_2025-AU

Article 4

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier (Hérault) dans un délai de deux mois.

Fait à Cerbère, le 30/04/2025

Le Maire,



Christian GRAU



Envoyé en préfecture le 30/04/2025

Reçu en préfecture le 30/04/2025

Publié le

ID : 066-216600486-20250430-DEC004_2025-AU



N°077-2023

Nombre de
Conseillers :

En exercice : 15

Présents : 12

Procurations : 2

Pour : 14

Contre : 0

Abstention : 0

Convocation : 19/09/2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE
CERBERE
Séance du 26 septembre 2023

Envoyé en préfecture le 27/09/2023

Reçu en préfecture le 27/09/2023

Publié le

ID : 066-216600486-20230926-DEL077_2023-DE



L'an deux mille vingt-trois et le vingt-six septembre à 17 heures et 30 minutes, le Conseil Municipal de la Commune de **CERBERE** dûment convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur le Maire, Christian GRAU.

Présents : MM. Christian **GRAU**, Françoise **BASTELICA**, Jérôme **CANOVAS**, Jean-Louis **MARQUES**, Yannick **CONEGERO**, Marie **ARIZA**, Daniel **GALY**, Régine **LEVACHER**, Michel **BIAL**, Corinne **DELOS**, Marie **CABASSOT**, Carole **DUCIEL**.

Procurations :

Claire **KIRCH** à Carole **DUCIEL**

Violaine **MARIANNE** à Yannick **CONEGERO**

Absents excusés :

Boris **IGONET**, Violaine **MARIANNE**, Claire **KIRCH**

Monsieur Yannick **CONEGERO** a été nommé Secrétaire de Séance

OBJET : 5.4 : Délégation de fonctions : Délégations de pouvoirs au Maire : Renouvellement de la délégation de pouvoir du Maire

Monsieur le Maire informe le conseil municipal qu'il a la possibilité de déléguer directement au maire un certain nombre d'attributions énumérées à l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales, dans des conditions prévues à l'article L.2122-23.

Cette délégation avait été renouvelée par délibération n° 060-2021 du 7 octobre 2021 pour une durée de deux années, et il est proposé afin de faciliter la gestion des affaires communales de procéder au renouvellement de la délégation de pouvoirs au Maire pour une durée **de deux ans.**

La délégation de pouvoirs concerne les prérogatives suivantes :

1. Décider de la conclusion et la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans
2. De passer les contrats d'assurance ainsi que d'accepter les indemnités de sinistres y afférentes
3. De prononcer la délivrance et la reprise des concessions dans les cimetières
4. D'accepter les dons et legs qui ne sont grevés ni de conditions, ni de charges
5. De fixer les rémunérations et de régler les frais et honoraires des avocats, notaires, et avoués, huissiers de justice et experts
6. De décider la création de classes dans les établissements d'enseignement

7. D'intenter au nom de la commune les actions en justice et de défendre la commune dans toutes les actions intentées contre elle (Actions administratives, civiles ou pénales)
8. De prendre toutes les décisions concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés publics d'un montant inférieur à 90 000 euros hors taxes, ainsi que toute décision concernant leurs avenants qui n'entraînent pas une augmentation du montant initial supérieure à 5%, lorsque les crédits sont inscrits au budget.
9. De créer, de modifier ou supprimer les régies comptables nécessaires au fonctionnement des services municipaux
10. De décider l'aliénation de gré à gré de biens mobiliers jusqu'à 4 600€
11. De demander des subventions et des aides financières aux organismes extérieurs

Où l'exposé de Monsieur le Maire le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents et représentés décide :

- Se prononcer sur le renouvellement de la délégation de pouvoirs au Maire pour une durée de deux ans.
- D'ouvrir les crédits au budget
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer les documents se rapportant à ces délégations

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Délibération prise à l'unanimité des membres présents et représentés.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir déposé au Tribunal Administratif de Montpellier (Espace Pitot, 6, rue Pitot, 34063 Montpellier cedex 02) dans les deux mois de son affichage après transmission en Sous-Préfecture. Elle peut aussi faire l'objet, dans le même délai d'un recours gracieux ou hiérarchique.

Envoyé en préfecture le 27/09/2023

Reçu en préfecture le 27/09/2023

Publié le

ID : 066-216600486-20230926-DEL077_2023-DE



Pour extrait certifié conforme

Le Maire

Christian GRAU



Certifié exécutoire

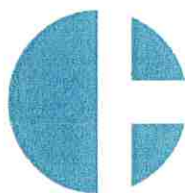
Transmis à la Sous-Préfecture P.O. le :
Affiché / Notifié le :

12 SEPTEMBRE 2024

VENTE

ETAT / COMMUNE DE CERBERE

59428614



CHEUVREUX

59428614
BMN/MACH/

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE DOUZE SEPTEMBRE

A PERPIGNAN (66000), square Arago, dans les bureaux de la Direction des finances publiques du département des Pyrénées-Orientales,

Maître Ba Minh NGUYEN, Notaire de la Société par Actions Simplifiée « Cheuvreux » titulaire d'un office notarial dont le siège est situé à PARIS 8ème arrondissement, 55 Boulevard Haussmann, identifié sous le numéro CRPCEN 75011,

A RECU le présent acte contenant 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 comprend uniquement les données nécessaires pour le dépôt par voie électronique de l'Acte au service de la publicité foncière.

La deuxième partie comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des droits et taxes afférents à la présente vente.

PREMIERE PARTIE

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. VENDEUR



L'ETAT,

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 4 janvier 1955, il est mentionné que l'ÉTAT n'est pas inscrit au répertoire des entreprises, prévu par l'article R.123-220 du Code de commerce (SIREN).

1.2. ACQUEREUR

La **COMMUNE DE CERBERE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Pyrénées-Orientales, dont l'adresse est à CERBERE (66290), 23 avenue du Général de Gaulle, identifiée au SIRENE sous le numéro 216600486, non immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

1.3. QUOTITES VENDUES

Le Vendeur vend la pleine propriété du Bien.

1.4. QUOTITES ACQUISES

La COMMUNE DE CERBERE acquiert la toute propriété du Bien.

En conséquence, la Vente porte sur la totalité de la pleine propriété du Bien.
Ce Bien appartient au Vendeur ainsi qu'il sera ci-après expliqué.

1.5. PRESENCE – REPRESENTATION**1.5.1. Concernant le Vendeur**

L'ETAT est représentée à l'acte Monsieur Xavier DENY, Directeur Départemental des Finances Publiques des Pyrénées-Orientales, nommé à ses fonctions par décret du 13 novembre 2023, publié au journal officiel électronique n° 264 du 15 novembre 2023. Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Thierry BONNIER ci-après nommé, Préfet des Pyrénées-Orientales suivant arrêté préfectoral numéro PREF/SCPPAT/2023325-0002, en date du 21 novembre 2023, publié au recueil spécial des actes administratifs de la préfecture des Pyrénées-Orientales du 23 novembre 2023.

Monsieur Thierry BONNIER, préfet du département des Pyrénées-Orientales, Nommé dans ses fonctions par décret de Monsieur le Président de la République en date du 13 juillet 2023 publié au Journal officiel de la République française numéro 162 du 14 juillet 2023.

Et ayant tout pouvoirs en vertu du décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements.

(Annexe n°1. **POUVOIRS DU VENDEUR**)

1.5.2. Concernant l'Acquéreur

La COMMUNE DE CERBERE est représentée à l'acte par Monsieur Christian GRAU, Maire de CERBERE, nommé à cette fonction ainsi qu'il résulte d'une délibération numéro 37/2020 en date du 3 juillet 2020 régulièrement affichée en mairie, ainsi déclaré, transmise et reçue en préfecture à la date du 6 juillet 2020. Copie de cette délibération est demeurée ci-annexée.

Monsieur Christian GRAU, autorisé à signer les Présentes aux termes de la délibération du Conseil Municipal en date du 25 mars 2024 contenant exercice par ledit Conseil, du droit de priorité résultant de l'article L.240-1 du Code de l'urbanisme sur les Biens, ci-annexée.

Cette délibération a été transmise en Préfecture des Pyrénées-Orientales par voie dématérialisée le 29 mars 2024 et réceptionnée par elle le même jour.

Monsieur Christian GRAU, es-qualité, déclare :

- que les délibérations susvisées ont été publiés sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

(Annexe n°2. **POUVOIRS DE L'ACQUEREUR**)

1.6. DECLARATIONS DE CAPACITE – ELECTION DE DOMICILE

1.6.1. Déclarations de capacité

Le Vendeur déclare :

- qu'il a la capacité légale et ont obtenu toutes les autorisations nécessaires afin de signer l'Acte ;
- que la signature et l'exécution des Présentes ne contrevient à aucun contrat ou engagement important auquel elle est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés du présent Acte.

L'Acquéreur déclare :

- qu'il dispose de sa pleine capacité et n'est concerné par aucune des mesures de protection légale des incapables, par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement ;
- qu'il n'est pas dirigeant d'une entreprise en situation de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire ;
- que ses caractéristiques indiquées en tête des Présentes telles que nationalité, état civil, domicile sont exactes ;
- qu'il n'a pas été associé depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle il était tenu indéfiniment et solidairement du passif social.

1.6.2. Election de domicile

Pour l'exécution des Présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur siège respectif.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

2. EXPOSE

Les Parties précisent que les déclarations contenues dans le présent exposé font partie intégrante du présent Acte comme formant un tout indivisible et indissociable de leurs conventions sous les intitulés suivants :

- Terminologie- Définitions,

- Interprétation,
- Forme des engagements et déclarations,
- Propriété et occupation du Bien,
- Domanialité publique – déclassement,
- Droit de priorité,
- Absence d'autorisation de cession par le Ministre,
- Documentation,
- Economie de l'opération,
- Renonciation à l'imprévision et aux dispositions de l'article 12211 du code civil,
- Obligation d'information,
- Absence de délai de rétractation loi SRU.

2.1. TERMINOLOGIE – DEFINITIONS

2.1.1. Terminologie

Pour la compréhension des Présentes, il est précisé que les mots et expressions commençant dans le corps de l'Acte par une majuscule et figurant ci-après, auront le sens résultant des définitions suivantes :

2.1.2. Définitions

Acquéreur : désigne le comparant ou dans le corps de l'acte pour les déclarations son représentant figurant à l'Article "**IDENTIFICATION DES PARTIES**".

Acte ou Présentes : désigne le présent acte authentique de vente et ses Annexes avec lesquelles il forme un tout indivisible, contenant Vente du Bien.

Annexe(s) : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents joints à l'Acte et formant un tout indissociable avec l'Acte, étant ici précisé que les attestations d'architecte, les relevés et documents établis par les géomètres et les diagnostics formant le dossier de diagnostic technique, ont été rédigés ou établis sous la responsabilité de leurs auteurs.

Article(s) : désigne tout article de l'Acte.

Bien ou Immeuble : désigne l'immeuble objet des Présentes dont la désignation figure sous l'Article "**DESIGNATION**".

Conseils : désigne tous sachant, experts, avocats, gestionnaires et autres professionnels choisis et missionnés par une Partie afin de procéder à une analyse complète et d'apprécier ainsi la situation juridique, technique, fiscale, environnementale, locative et administrative du Bien.

Dossier d'informations : désigne l'ensemble des documents et pièces mis à la disposition de l'Acquéreur par le Vendeur. Ces documents sont rassemblés sur une plate-forme dématérialisée accessible sur le site internet <https://www.espacenotarial.com> dont le sommaire est demeuré ci-après annexé.

Jour(s) Calendaire(s) : désigne tout jour de la semaine en ce compris les samedi, dimanche ou jour férié à Paris.

Jour(s) Ouvré(s) : désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié à Paris. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des Présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le premier Jour Ouvré suivant.

Notaire Soussigné : désigne Maître Ba Minh NGUYEN, Notaire à Paris susnommé.

Partie(s) : désigne ensemble le Vendeur et l'Acquéreur, et individuellement le Vendeur ou l'Acquéreur.

Prix : désigne le prix de vente du Bien tel que fixé par les Parties à l'Article "**PRIX**".

Surface de Plancher ou **SDP** ou **SPC** : désigne la surface telle qu'elle résulte de l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme, savoir :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Vendeur : désigne le comparant ou dans le corps de l'acte pour les déclarations son représentant figurant à l'Article "**IDENTIFICATION DES PARTIES**".

Vente : désigne la vente du Bien qui est constatée aux termes de l'Acte.

Il est ici précisé que cette liste de définition n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps de l'Acte.

2.2. INTERPRETATION

S'il existe des contradictions entre les stipulations intervenues entre les parties antérieurement à l'Acte et celles résultant de l'Acte, les stipulations de l'Acte prévaudront.

Il est convenu entre les Parties que les stipulations de l'Acte font novation à tout accord ou convention antérieure à la signature des Présentes.

En outre, dans l'Acte :

- les titres attribués aux Articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue,
- toute référence faite à un Article ou à une Annexe se comprend comme référence faite à un Article de l'Acte ou à une Annexe de l'Acte, sauf précision contraire expresse,

- l'emploi des expressions "notamment", "y compris", "en particulier" ou de toute expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui suit.

2.3. FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les Parties et leurs représentants, le cas échéant, seront dénommés indifféremment par leur dénomination ou leur qualité.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes de l'Acte seront indiqués comme émanant directement des Parties, mêmes s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

2.4. PROPRIETE ET OCCUPATION DU BIEN

Le Vendeur rappelle qu'il est propriétaire du Bien objet du présent Acte pour l'avoir acquis, aux termes d'un acte administratif reçu par le Préfet du département des Pyrénées-Orientales en date du 13 novembre 1961 dont une transcription a été publiée au bureau des hypothèques de PERPIGNAN (actuel service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1), le 29 novembre 1961, volume 675, numéro 19.

Conformément à l'article R.2312-5 du Code général de la propriété des personnes publiques, le Bien est inscrit sous le numéro CHORUS LANG / 144004.

2.5. DOMANIALITE PUBLIQUE - DECLASSEMENT

Le Vendeur déclare que le Bien dépendait de son domaine public en application des critères posés par l'article L.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), mais que par suite de son déclassement intervenu dans les termes de l'article L 2141-1 du CGPPP, le Bien fait désormais partie de son domaine privé.

Le déclassement de l'Immeuble a été décidé aux termes d'une décision numéro ECOP2310547S en date du 17 avril 2023, publiée le 18 avril 2023 au Bulletin Officiel de l'Administration Centrale.

Ladite décision a en outre fait l'objet d'une publication le 13 août 2024 dans le Recueil des Actes Administratifs de la Direction départementale des finances publiques des Pyrénées-Orientales.

Le Vendeur déclare que ladite décision de déclassement est devenue définitive comme n'ayant fait l'objet d'aucun recours, de déféré ni de retrait.

Une copie de la décision de déclassement accompagnée de l'extrait figurant la publication de cette décision sont ci-annexés.

(Annexe n°3. **DECISION DE DECLASSEMENT ET JUSTIFICATIF DE PUBLICATION**)

2.6. DROIT DE PRIORITE

2.6.1. Rappel de texte

L'article L. 240-1 du Code de l'urbanisme dispose :

« Il est créé en faveur des communes et des établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption urbain un droit de priorité sur tout projet de cession d'un immeuble ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble situé sur leur territoire et appartenant à l'Etat, à des sociétés dont il détient la majorité du capital, aux établissements publics visés à l'article 1er de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public " Réseau ferré de France " en vue du renouveau du transport ferroviaire, à l'article 18 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure et au dernier alinéa de l'article L. 6147-1 du code de la santé publique ou à des établissements publics dont la liste est fixée par décret, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du présent code ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer son droit de priorité dans les cas et conditions prévus aux articles L. 211-2 et L. 213-3 ».

2.6.2. Notifications du droit de priorité à la Communauté de Communes

Dans ce cadre, le Vendeur notifié le 4 octobre 2023, puis le 28 février 2024 à la Communauté de Communes Albères-Côte Vermeille-Illibéris, son intention de céder les Biens, en indiquant le prix de vente tel qu'il avait été estimé par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales, Brigade Nationale d'Evaluations Domaniales (BNED).

L'ETAT déclare ne pas avoir reçu, à ce jour, de réponse de la Communauté de Communes Albères-Côte Vermeille-Illibéris suite aux notifications susvisées.

Copie de ces notifications du droit de priorité sont demeurrées ci-annexées.

(Annexe n°4. **NOTIFICATION DROIT DE PRIORITE A LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**)

2.6.3. Notifications du droit de priorité à la Commune

Le Vendeur a notifié en date du 4 octobre 2023, puis le 28 février 2024 à la Ville de Cerbère, son intention de céder les Biens, en indiquant le prix de vente tel qu'il avait été estimé par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales, Brigade Nationale d'Evaluations Domaniales (BNED).

Par délibération du 25 mars 2024, transmise et reçue électroniquement en Préfecture le 29 mars 2024, la Commune de CERBERE a exercé de son droit de priorité, et autorisé Monsieur le Maire à signer le présent Acte.

L'Acquéreur déclare que ladite délibération est à ce jour définitive comme n'ayant fait l'objet d'aucun recours, de déféré ni de retrait.

(Annexe n°5. **COPIE DE LA NOTIFICATION ET DELIBERATION D'EXERCICE DU DROIT DE PRIORITE**)

2.7. ABSENCE D'AUTORISATION DE CESSIION PAR LE MINISTRE

Le Prix étant inférieur à 2.000.000 d'euros, la Vente n'est pas soumise aux dispositions des articles R. 3211-6 paragraphe 2 du Code général de la propriété des personnes publiques et A. 104-1 du Code du domaine de l'État fixant la valeur vénale des immeubles dont la cession doit être autorisée à un montant de deux millions d'euros (2.000.000,00 d'euros).

2.8. DOCUMENTATION

Les Parties précisent que préalablement aux Présentes :

- L'Acquéreur a été admis à visiter le Bien et a pu effectuer toutes les visites qu'il a estimé nécessaires, éventuellement accompagné de ses Conseils,
- Et le Vendeur a mis à la disposition de l'Acquéreur le Dossier d'informations pour lui permettre de l'analyser et de réaliser ses propres investigations afin d'apprécier les éléments déterminants de son consentement à la signature de l'Acte.

Dans ce cadre, l'Acquéreur et ses Conseils ont eu la faculté de poser diverses questions et de solliciter des documents ou renseignements complémentaires, que le Vendeur a transmis dans la mesure de la documentation dont il dispose.

Le détail du Dossier d'informations est résumé sous forme d'un sommaire annexé aux Présentes.

(Annexe n°6. **SOMMAIRE DU DOSSIER D'INFORMATIONS**)

Le Vendeur déclare :

- que le Dossier d'Informations a été constitué de bonne foi,
- qu'il a répondu de bonne foi aux questions de l'Acquéreur dans la limite des éléments et de la documentation en sa possession,
- qu'il a souhaité ne contracter qu'après avoir laissé à l'Acquéreur un délai suffisant pour analyser le Dossier d'informations.

L'Acquéreur déclare :

- avoir procédé tant par lui-même qu'avec l'accompagnement de ses Conseils, à une étude lui permettant de conclure, de manière éclairée, le présent Acte, notamment tant par les visites du Bien qu'il a réalisées et fait réaliser que par l'analyse du Dossier d'informations,
- avoir bénéficié du délai suffisant pour analyser le Dossier d'informations et par suite se satisfaire des informations qui lui ont été communiquées par le Vendeur.

Il est en outre précisé que les surfaces indiquées dans le Dossier d'information l'ont été à titre purement informatif et que le Vendeur ne garantit pas le contenu des divers rapports et audits faisant partie du Dossier d'informations, ceux-ci ayant été faits sous la seule responsabilité des organismes qui les ont établis.

En conséquence des déclarations qui précèdent, l'Acquéreur ne pourra prétendre du Vendeur, à compter de ce jour, à aucune information supplémentaire, ni exiger aucune vérification ou investigation, ni demander aucun document supplémentaire, autre que ce qui pourrait être indiqué le cas échéant à l'Acte.

2.9. ECONOMIE DE L'OPERATION

Le Vendeur précise que l'étude approfondie du Bien que l'Acquéreur a effectuée, a constitué pour lui un élément déterminant de son choix de lui consentir la Promesse à lui ou à son substituant, voulant que dans ces conditions la présente Vente soit consentie et acceptée sans aucune garantie de quelque nature que ce soit à sa charge en faveur de l'Acquéreur, autre que la garantie d'éviction, les garanties légales et les déclarations et garanties expressément et limitativement stipulées aux présentes.

Par conséquent, l'Acquéreur déclare que la valorisation du Bien et la détermination des charges et conditions de la Vente tiennent compte de toutes les spécificités qu'il a été en mesure d'identifier durant son étude et d'analyser préalablement aux présentes.

Dans ces conditions, l'Acquéreur, reconnaît et accepte :

(i) que la Vente intervient en l'état, sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du Vendeur autre que la garantie d'éviction de l'article 1626 du Code civil, en tant qu'elle porte sur le droit de propriété, des garanties légales, et les déclarations et garanties expressément et limitativement stipulées aux présentes.

(ii) qu'il fera son affaire personnelle des contraintes, contre-performances et vices apparents ou cachés de tous ordres, notamment juridiques, administratifs, locatifs, fiscaux, physiques ou techniques affectant ou susceptibles d'affecter ou qui ont pu affecter le Bien, de sa situation au regard de l'environnement, de son usage et de sa destination, s'interdisant de poursuivre le Vendeur à ce titre.

Il est en outre précisé que le Vendeur ne garantit pas le contenu des divers rapports et audits faisant partie de la documentation, ceux-ci ayant été faits sous la seule responsabilité des organismes qui les ont établis.

2.10. RENONCIATION A L'IMPREVISION ET AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1221 DU CODE CIVIL

Les Parties conviennent d'assumer le risque de tout changement de circonstance, quelle qu'en soit la nature, pouvant intervenir postérieurement à la signature des présentes.

En conséquence, elles renoncent expressément à demander une révision ou résolution tant conventionnelle que judiciaire du contrat sur le fondement de l'article 1195 du Code civil.

Les Parties conviennent par ailleurs de déroger aux dispositions de l'article 1221 du Code civil, de sorte qu'elles excluent expressément toute possibilité d'opposer à une demande d'exécution en nature de l'obligation l'impossibilité d'exécution ou la disproportion manifeste du coût de l'exécution de l'obligation par rapport à son intérêt pour l'autre Partie.

2.11. OBLIGATION D'INFORMATION

Le Vendeur et l'Acquéreur déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les négociations qui ont précédé la signature de la présente Vente ont été menées de bonne foi.

En application de celles de l'article 1112-1 du même Code, qui dispose que « *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* », le Vendeur et l'Acquéreur déclarent que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de chacun d'eux lui ont été révélées.

Le Notaire Soussigné rappelle que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

2.12. DELAI DE RETRACTATION LOI SRU

Les Parties déclarant que le Bien n'est pas à usage d'habitation, les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables à la Vente.

CECI EXPOSE, il est passé à l'acte par lequel, le Vendeur, vend à l'Acquéreur qui accepte d'acquérir, la pleine propriété du Bien ci-après désigné à l'Article "DESIGNATION".

3. DESIGNATION

Sur la commune de CERBERE (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66290, 25 rue Dominique Mitjavile,

Une résidence de vacances comprenant :

Au rez-de-chaussée :

- Un appartement T2 ;
- Une petite lingerie et une laverie.

Au 1er étage :

- un appartement T2 avec un balcon ;
- un appartement T2 avec deux balcons.

Au 2ème étage :

- un appartement T2 avec un balcon ;
- un appartement T2 avec deux balcons ;

Au 3ème étage :

- un appartement T2 avec un balcon ;
- un appartement T2 avec deux balcons ;

Ayant pour assiette foncière la parcelle figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	396	9010 rue Dominique Mitjavile	00 ha 01 a 62 ca

Les Parties déclarent que l'immeuble dispose également d'une entrée située rue Julien Cruzel et sur le côté Est du bâtiment.

Tel que le Bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux Présentes.

L'Acquéreur déclare connaître le Bien pour l'avoir vu et visité préalablement aux Présentes.

3.1. ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

Toutefois, il est ici précisé que le Bien était anciennement exploité par l'EPAF.

L'EPAF était propriétaire de divers objets mobiliers, existants à ce jour dans le Bien et dont la propriété a été transférée à l'ETAT.

Les Parties déclarent s'être directement entendues entre elles concernant le sort de ces objets mobiliers devant rester dans le Bien.

A cet égard, l'Acquéreur déclare :

- prendre lesdits objets mobiliers en l'état, sans recours contre le Vendeur en raison de leur éventuel état d'usage ou de vétusté,
- faire personnelle de l'enlèvement, le cas échéant, dudit mobilier, à ses frais exclusifs.

Les Parties dispensent expressément le Notaire Soussigné de rapporter ou d'annexer aux Présentes la liste, même indicative, du mobilier et des encombrements éventuels restant dans le Bien déclarant s'être d'ores et déjà valablement entendu entre elles à ce sujet.

3.2. PLANS ET SUPERFICIE

A titre d'information et sans qu'aucune garantie de superficies ne soit fournie par le Vendeur, ce dernier a remis à l'Acquéreur un tableau de superficie et des plans établis par le Cabinet A.G.T, Géomètres-Experts, 1 rue des Verdiers à ARGELES SUR MER (66700), le 30 novembre 2022, sous la référence dossier 22-155, dont une copie est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°7. **PLANS DE GEOMETRE ET TABLEAU DE SUPERFICIE**)

3.3. EFFET RELATIF

L'Etat est propriétaire du Bien pour l'avoir acquis suivant acte administratif en date du 13 novembre 1961, publié au bureau des hypothèques de PERPIGNAN, le 29 novembre 1961, volume 675, numéro 19.

4. PROPRIETE JOUISSANCE

4.1. PROPRIETE

L'Acquéreur est propriétaire du Bien à compter de ce jour.

4.2. JOUISSANCE

L'Acquéreur aura la jouissance du Bien à compter de ce jour, par la prise de possession réelle des lieux.

L'Immeuble est libre de toute location, occupation ou encombrement, à l'exception des éléments mobiliers figurant en annexe, ci-dessus mentionnés, ainsi que l'Acquéreur a pu le constater en visitant le Bien.

5. PRIX

5.1. MONTANT DU PRIX

La Vente est conclue moyennant le Prix de **DEUX CENT SOIXANTE-NEUF MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (269 450,00 EUR)**.

Le paiement de ce Prix a lieu de la manière indiquée ci-après.

5.2. PAIEMENT DU PRIX

Le Vendeur, conformément aux dispositions de l'article L 1212-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, requiert l'Acquéreur de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du Notaire soussigné susnommé, à charge par ce dernier, qui s'y engage, de faire effectuer s'il y a lieu, la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever les Biens objet des présentes et qui atteste sous sa responsabilité qu'il n'existe pas, à sa connaissance de vente ou promesse de vente antérieure consentie par le Vendeur.

Ce paiement devra intervenir conformément aux dispositions de l'arrêté du 10 octobre 2016 modifiant l'arrêté du 13 avril 2016 fixant la liste des pièces justificatives des dépenses des organismes soumis au titre III du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

De ce fait, le créancier du Prix est le Vendeur et le bénéficiaire du paiement l'un des Notaires de l'Office Notarial dénommé « Cheuvreux », notaires associés d'une Société par Actions Simplifiée titulaire d'un office notarial.

Le paiement de cette somme sera effectué par l'agent comptable de l'Acquéreur sur présentation :

- de la copie signée du présent acte sans les annexes,
- de l'avis de la direction d'interventions domaniales,
- un certificat par lequel il atteste sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

La remise des fonds devant être effectuée, conformément aux dispositions des articles L 1212-2 et R1212-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, au Notaire soussigné, sous la responsabilité de ce dernier, la mention de publication du présent acte délivrée par le service de publicité foncière compétent, ne sera pas nécessaire, le comptable public étant dégagé de toute responsabilité en matière de purge des hypothèques par la remise des fonds au notaire rédacteur de l'acte.

L'Acquéreur s'oblige audit paiement qui doit avoir lieu entre les mains du notaire soussigné, dans un délai de 30 Jours Calendaires à compter des Présentes.

Le règlement entre les mains du Notaire soussigné libérera entièrement et définitivement l'Acquéreur, envers le Vendeur à l'égard du prix de la présente Vente.

5.3. GARANTIE DU PAIEMENT DU PRIX

Les Parties rappellent que l'Etat dispose d'une garantie de paiement en ayant la possibilité de faire prononcer la déchéance de la Vente sur le fondement de l'article L de l'article L.3211-12 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Cet article dispose :

« L'acquéreur qui n'a pas payé le prix aux échéances peut être déchu de la vente dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Lorsqu'il a été déchu de la vente, il doit payer, à titre de dommages et intérêts, sans préjudice de la restitution des fruits, une amende égale au dixième de la somme exigible, sans que cette amende puisse être inférieure au vingtième du prix de la vente. Dans le cas de vente par adjudication, il n'y a pas lieu à réitération des enchères. »

L'article R.3211-8 du CGPPP dispose également :

« Pour l'application de l'article L. 3211-12, le préfet notifie à l'acquéreur défaillant, ses ayants cause s'ils sont connus, au détenteur et aux créanciers inscrits sur l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, que la déchéance pourra être prononcée à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de réception de la notification, à défaut de paiement, dans ce délai, de la somme exigible en capital, intérêts et frais. Les personnes mentionnées au premier alinéa sont admises pendant ce délai d'un mois à payer la somme exigible. Celles qui ont effectué le paiement sont subrogées par la quittance aux droits du Trésor pour leur remboursement. A défaut de régularisation à l'expiration du délai mentionné aux premier et deuxième alinéas, le préfet, sur proposition du directeur départemental des finances publiques, prononce la déchéance de l'acquéreur défaillant et l'administration chargée des domaines reprend possession de l'immeuble. »

5.4. AVIS DES DOMAINES

Les Présentes ont été précédées de l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques, Direction Nationale d'Interventions Domaniales, Brigade nationale d'évaluations domaniales (BNED), en date du 25 novembre 2021, prorogé le 9 février 2024.

6. CLAUSES D'INTERESSEMENT EVENTUELLES

6.1. CLAUSE D'INTERESSEMENT EN CAS DE VENTE

Les Parties conviennent du mécanisme d'intéressement suivant :

6.1.1. Définitions

Pour la compréhension de la présente clause il est renvoyé à la terminologie définie dans le présent Acte de Vente ci-avant, ainsi qu'aux termes suivants qui ont la signification ci-dessous précisée :

Biens ou Immeuble : désigne l'immeuble ci-dessus désigné, objet de la présente Vente.

Coût des Travaux : désigne le coût de la totalité des travaux que l'Acquéreur réalisera ou fera réaliser dans les Biens, dûment justifié par la présentation d'un descriptif détaillé desdits travaux et des factures correspondantes acquittées et/ou des devis acceptés des entreprises, au jour de la Mutation.

Frais : désigne l'ensemble des frais, droits et taxes entraînés par la signature de l'Acte, à savoir la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments et honoraires des notaires, ou d'huissier, les débours avancés par le notaire, à l'exclusion de tous autres frais.

Frais de la Mutation : désigne l'ensemble des frais, droits et taxes entraînés par la signature de la Mutation, à savoir la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments et honoraires du notaire, ou d'huissier, les débours avancés par le notaire, à l'exclusion de tous autres frais.

Frais de l'acte complémentaire : désigne l'ensemble des frais, droits et taxes entraînés par la signature de l'acte complémentaire constatant le paiement de l'intéressement, à savoir la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments et honoraires du notaire, ou d'huissier, les débours avancés par le notaire, à l'exclusion de tous autres frais.

Mutation : vise toute vente, adjudication, échange, apport en société, fusion portant sur tout ou partie de l'Immeuble à l'exception des ventes d'immeubles à construire prévues à l'article 1601-1 du Code civil.

Valeur d'Acquisition : désigne le prix ou la valeur d'acquisition de l'Immeuble, augmenté des Frais versés et supportés par l'Acquéreur pendant la période de détention.

Valeur de la Mutation : désigne le prix ou la valeur hors Frais de la Mutation.

Plus-Value Nette : est égale à la Valeur de la Mutation, diminuée de l'agrégat constitué par (i) la Valeur d'Acquisition, (ii) le Coût des Travaux, (iii) les Frais Financiers et (iv) l'impôt sur la plus-value afférente à la Mutation.

6.1.2. Mécanisme

En cas de Mutation de l'Immeuble par l'Acquéreur dans **les Dix (10) années** des Présentes, l'Acquéreur versera au Vendeur un intéressement correspondant à **CINQUANTE POUR CENT (50 %)** de la Plus-Value Nette réalisée par l'Acquéreur lorsque la Mutation a pour objet l'Immeuble.

Les Parties conviennent que la Valeur d'Acquisition sera indexée sur la variation de l'indice trimestriel du cout de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) ; l'indice de base retenu étant le dernier indice publié au jour du présent Acte, soit [. .], l'indice de révision étant le dernier indice publié au jour de l'acte authentique, ci-après visé, devant constater le paiement de l'intéressement.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, la Valeur d'Acquisition se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles, et à défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné, à la requête de la Partie la plus diligente, par le Tribunal compétent du lieu de situation de l'Immeuble.

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange de l'Immeuble il sera pris en compte pour la Valeur de la Mutation, la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport, de la fusion dans le contrat y afférent, ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

Il est ici précisé **qu'en cas de Mutation d'une partie de l'Immeuble**, la Plus-Value Nette sera déterminée en prenant comme Valeur d'Acquisition celle calculée au prorata des mètres carrés de Surface de Plancher objet de la Mutation par rapport à la Surface de Plancher totale de l'Immeuble telle qu'indiquée aux pièces annexées aux présentes et selon la même définition que celle retenue aux présentes.

Le Vendeur se réserve le droit de faire vérifier, à ses frais, par un relevé de géomètre de son choix, les Surfaces de Plancher objet de la Mutation.

En cas de désaccord des Parties sur les Surfaces de Planchers objet de la Mutation, celles-ci déclarent vouloir se référer à celle établie par un géomètre-expert qui sera désigné – au frais de l'Acquéreur – par le Tribunal compétent du lieu de situation de l'Immeuble.

Cet intéressement sera de même dû en cas de cession dans les dix années des présentes de la totalité des titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par l'Immeuble. Le montant de la plus-value sera déterminé en fonction de la valorisation de l'Immeuble retenue pour la vente des titres de la société, après déduction du montant de l'impôt de la société applicable à cette plus-value.

Etant entendu que si la Mutation ou la cession des titres de la société dont l'actif immobilier porte sur une partie de l'Immeuble, la présente clause d'intéressement poursuivra ses effets, pendant toute la période restant à courir du délai de dix ans susvisé, sur la partie de l'Immeuble non mutée.

Cet intéressement, qui constitue une règle contractuelle s'appliquant, pendant toute la période susvisée, à l'Acquéreur, est justifié par le souci de gestion du patrimoine immobilier du Vendeur.

6.1.3. Mise en œuvre

L'Acquéreur devra communiquer au Vendeur, dans les 15 Jours Calendaires de leur signature ou de leur établissement :

- tout acte de Mutation ou promesse de Mutation ;
- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'Immeuble ;
- la justification des Frais Financiers supportés pendant la période de détention ;
- la justification, le cas échéant, du Coût des Travaux,
- en cas de Mutation de partie de l'Immeuble, le relevé de la Surface de Plancher objet de la Mutation, établi par un géomètre-expert ; ce relevé doit en tout état de cause être communiqué au Vendeur deux (2) mois avant la signature de l'acte authentique, ci-après visé, constatant le paiement de l'intéressement.

En cas de Mutation ou cession de parts par acte authentique, le notaire de l'Acquéreur séquestrera sur le prix de vente, les fonds nécessaires au paiement de l'intéressement, de sorte que le Vendeur soit garanti du paiement de cette somme. L'intéressement fera l'objet d'un acte complémentaire - à recevoir par le notaire participant avec la participation du notaire de l'Acquéreur - qui en constatera le paiement. Les Frais de l'acte complémentaire, seront à la charge de l'Acquéreur.

L'acte complémentaire devra être régularisé par les Parties dans les trente (30) jours de l'acte authentique constatant la Mutation de l'Immeuble ou de l'acte de cession des titres de la société propriétaire de l'Immeuble.

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le Vendeur n'aurait pas contracté, la présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente vente, le prix principal ou toute autre clause de la présente vente.

L'Acquéreur s'oblige à faire connaître et spécifier dans tout contrat de financement garanti par une sûreté réelle sur l'Immeuble, la présente clause d'intéressement, de sorte que la présente clause d'intéressement s'applique en cas de réalisation des sûretés réelles.

Le Notaire Soussigné requiert expressément le service de la publicité foncière de publier la présente clause.

Pour les seuls besoins de la publicité foncière, les Parties évaluent la présente obligation à la somme de cinq cents euros (500,00 €).

6.1.4. Sanction

En cas d'inexécution de l'un quelconque de ses engagements, l'Acquéreur aux présentes, alors défaillant, sera tenu à l'égard du Vendeur de l'indemniser du montant au moins égal à l'intéressement dont il se trouverait privé par suite de cette défaillance, outre les droits du Vendeur à tous autres dommages et intérêts.

Les Parties requièrent expressément le Notaire Soussigné de délivrer au Vendeur, aux frais de l'Acquéreur, une copie exécutoire du présent Acte contenant la présente clause d'intéressement.

7. PUBLICATION – DECLARATIONS FISCALES

L'Acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1.

7.1. Exonération de plus-values immobilières – Article 150 UI du Code général des impôts

La présente 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.

7.2. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Vendeur n'a pas la qualité s'assujetti à la TVA.

En effet, le Vendeur déclare que la vente résulte du seul exercice de la propriété, sans autre motivation que celle de réemployer autrement au service de ses missions la valeur de son actif.

A titre informatif, il est rappelé les termes de l'instruction du 29 décembre 2010 3A-9-10 : « *Pas plus que pour tout autre assujetti, les cessions d'immeubles réalisées par l'Etat, une collectivité ou un organisme public n'ont pas à être soumises à la TVA lorsqu'elles s'inscrivent purement dans le cadre de la gestion de leur patrimoine.* »

Le Vendeur et l'Acquéreur ne sont pas assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Les Présentes n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

7.3. TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La Vente est exonérée de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est constituée par le Prix de Vente soit la somme de DEUX CENT SOIXANTE-NEUF MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (269 450,00 EUR).

7.4. DROITS

				Mt à payer
<i>Taxe départementale</i>	x 0,00 %	=		0,00
870 000,00				
<i>Frais d'assiette</i>				
0,00	x 0,00 %	=		0,00
TOTAL				0,00

7.5. CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La Vente est exonérée de la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts conformément à l'article 1042 du Code général des impôts et ainsi qu'il résulte d'une circulaire numéro 2017-84.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

DEUXIEME PARTIE

La partie développée comprend les éléments de l'Acte de Vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes et impôts.

La Vente est consentie et acceptée sous les charges, conditions et garanties expressément et limitativement stipulées aux Présentes.

8. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA DISPOSITION DU BIEN

8.1. GARANTIE D'EVICITION

L'Acquéreur bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, de la garantie en cas d'éviction organisée par les articles 1626 à 1640 du Code civil.

A cet égard, le Vendeur déclare :

- Qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du Bien, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition ou de préavis de réquisition, ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'Acquéreur un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette Vente.

8.2. SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 3 septembre 2024 et certifié à la date du 2 septembre 2024 n'a révélé aucune inscription en cours de validité.

Le Vendeur déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement ci-dessus visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

8.3. ORIGINE DE PROPRIETE

8.3.1. Origine de propriété immédiate

L'Etat est propriétaire du Bien pour l'avoir acquis de :

La « Société Civile des Immeubles de MITJAVILE », dont le siège est à CERBERE,

Suivant acte administratif reçu par le Préfet du département des Pyrénées-Orientales en date du 13 novembre 1961,

Moyennant les charges et conditions de droit en pareille matière cette acquisition est en outre intervenue moyennant le prix de quatre-vingt mille francs (80 000,00 frs) soit une contre-valeur de douze mille cent quatre-vingt-quinze euros et quatre-vingt-douze centimes (12 195,92 eur) stipulé payable selon les règles de comptabilité publique, intégralement réglé depuis, ainsi déclaré.

Une transcription de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de PERPIGNAN (actuel service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1), le 29 novembre 1961, volume 675, numéro 19.

L'état hypothécaire délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

8.4. SERVITUDES

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et péril.

Le Vendeur déclare qu'il n'a personnellement créé, conféré ni laissé acquérir sur le Bien aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes en dehors :

- de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, des limitations administratives au droit de propriété, des règles d'urbanisme et règlements administratifs ou autres,
- de celles révélées le cas échéant dans le titre de propriété, les anciens titres de propriété, et le cas échéant les actes relatifs à la zone d'aménagement dont dépendrait le Bien.

L'Acquéreur est subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du Vendeur résultant desdites servitudes.

8.5. ETAT DU BIEN

L'Acquéreur, sous réserve des déclarations faites, et garanties consenties dans l'Acte par le Vendeur, prendra le Bien dans l'état où il se trouve à ce jour, sans garantie de la part du Vendeur en raison notamment :

- soit de l'état actuel des bâtiments, constructions, ouvrages et équipements et de tous désordres qui pourraient en résulter par la suite, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination ;
- soit de l'état du sol et du sous-sol du Bien (présence de réseaux, nappes, excavations, etc...) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, mitoyennetés ;
- soit pour erreur dans la désignation ou la consistance du Bien.

L'Acquéreur déclare que la désignation du Bien figurant aux Présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Le Vendeur déclare :

- que le Bien n'est pas insalubre, qu'il n'a fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ;
- que le Bien ne fait pas l'objet d'injonction de travaux ;
- qu'il n'existe aucun sinistre en cours sur le Bien ;
- qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence par le fait d'un empiètement sur le fonds voisin ou d'une modification irrégulière de la destination ;
- qu'il n'a pas réalisé depuis sa propre acquisition, de travaux nécessitant l'obtention préalable d'une autorisation administrative (permis de démolir, permis de construire ou déclaration de travaux...) ;
- qu'il n'a pas réalisé depuis sa propre acquisition, de travaux nécessitant la souscription des assurances obligatoires en matière de travaux de bâtiments prévus notamment par les articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances ;

- que le Bien n'est à ce jour l'objet ou la cause d'aucun litige en demande ou en défense.

Le Vendeur est avisé que, s'agissant de travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité à la clause d'exonération de garantie de vices cachés, ci-dessus stipulée.

8.5.1. Observation particulière

Le Vendeur déclare qu'il a été constaté de l'humidité dans la lingerie et la laverie du rez-de-chaussée du Bien.

Le Vendeur déclare, qu'à sa connaissance et à défaut d'expertise effectuée par un professionnelle, l'humidité présente dans le Bien pourrait être notamment, au passage d'une rivière à proximité.

L'Acquéreur déclare avoir été valablement informé de cette situation par le Vendeur et prendre les Biens en l'état, sans réserve aucune, à ses frais risques et périls.

8.6. CONTENANCE

8.6.1. Du terrain

Le Vendeur ne donne à l'Acquéreur aucune garantie de contenance de l'assiette foncière du Bien, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte de l'Acquéreur.

8.6.2. Des constructions

La Vente n'entre pas dans le champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996, comme portant sur un immeuble entier.

Le Vendeur ne donne à l'Acquéreur aucune garantie de contenance des constructions, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte de l'Acquéreur.

8.7. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

8.7.1. Dispositions générales

Le Notaire Soussigné informe l'Acquéreur 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 sur lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci.
- 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 corrélative de dépôt d'une déclaration, auprès du centre des impôts 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 ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :

- 1) 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 ou à compter de la décision de rejet d'un recours gracieux.
 - 2) d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois (3) ans à compter de la notification du permis de construire et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an.
 - Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction.

8.7.2. Construction d'origine

Le Vendeur déclare qu'en raison de l'ancienneté de la construction, il n'a pas été en mesure de produire les autorisations de construire ni de justifier de la conformité des travaux.

Le Vendeur déclare que depuis qu'il est propriétaire du Bien, il n'a reçu aucune injonction ou notification de la part de la Mairie ou de la Préfecture, remettant en cause la consistance actuelle du Bien et fondée soit sur un défaut d'autorisation de construire, soit sur une irrégularité d'une telle autorisation.

L'Acquéreur reconnaît être parfaitement informé de cette situation et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

8.7.3. Travaux effectués en vertu d'un permis de construire

Le Vendeur a obtenu un permis de construire numéro PC 66.048.084.4.192 suivant arrêté délivré par le Préfet et par délégation au profit du Ministère de l'Economie, des Finances et du Budget, en date du 14 mai 1984, ayant pour objet l'aménagement d'un centre de vacances.

L'arrêté de permis de construire numéro PC 66.048.084.4.192 ainsi que le formulaire de demande y afférent sont demeurés ci-annexés.

Le Vendeur déclare ne pas disposer du certificat de conformité afférent à cette autorisation. L'Acquéreur, valablement informé de cette situation déclare prendre le bien en l'état, faisant son affaire personnelle et exclusive de cette situation.

(Annexe n°8. **DOSSIER DE PC 66.048.084.4.192**)

8.8. ASSURANCES DOMMAGES-OUVRAGES

Le Vendeur déclare que le Bien a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans et qu'il n'a lui-même réalisé aucuns travaux de construction, rénovation, réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou d'équipements indissociables de cet ouvrage au sens des articles 1792 et suivants du Code civil sur le Bien au cours des dix dernières années.

En conséquence, aucune assurance de responsabilité ni aucune assurance de dommages obligatoires en application des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'a été souscrite.

Le Notaire soussigné rappelle aux Parties les conditions générales liées aux assurances dommages-ouvrages et responsabilité décennale au sein du tableau récapitulatif ci-après :

	Assurance dommages-ouvrages	Assurance responsabilité décennale
Objet de la garantie	Dommages : - affectant la solidité de l'ouvrage, - rendant l'ouvrage impropre à	Dommages : - affectant la solidité de l'ouvrage, - rendant l'ouvrage impropre à

	sa destination, - affectant des éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage. > Cette garantie joue en-dehors de toute recherche de responsabilité.	sa destination, - affectant des éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage. > Cette garantie suppose que soit au préalable retenue la responsabilité de celui qu'elle garantit.
Délai	10 ans	10 ans
Point de départ	Réception des travaux	Réception des travaux
Textes	Articles 1792 et suivants du Code civil Article L. 242-1 du Code des assurances	Articles 1792 et suivants du Code civil Article L. 241-1 du Code des assurances
Conséquences à défaut de souscription	<u>Pénales :</u> Infraction prescrite par 3 ans. Emprisonnement de six mois et amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement. <u>Civiles :</u> L'acquéreur devra agir contre le vendeur (sous réserve qu'un jugement retienne la garantie de ce dernier) et/ou les entreprises mises en cause.	<u>Pénales :</u> Infraction prescrite par 3 ans. Emprisonnement de six mois et amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement. <u>Civiles :</u> L'acquéreur devra agir contre le vendeur (sous réserve qu'un jugement retienne la garantie de ce dernier) et/ou les entreprises mises en cause.
Souscription	Non	Non

8.9. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE (DIUO)

Le Bien a été édifié dans le cadre d'une opération de bâtiment n'entrant pas dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993 au motif que l'exécution des travaux du gros œuvre ou du lot principal a été achevée avant le 1er janvier 1996.

Par conséquent, la réalisation de cette opération n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L. 4532-16 du code du Travail.

8.10. RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, dans la mesure où le raccordement ne serait pas conforme, seront intégralement supportés par l'Acquéreur.

8.12. ASSURANCE CONSTRUCTION

L'Acquéreur 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.

8.13. USAGE – DESTINATION

8.13.1. Principe

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur, des éventuelles conséquences de la Vente, en particulier de la régularité des Biens, au regard de l'usage tel que visé à l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation, de la destination notamment par rapport aux articles R 123-9 (ancien), R 151-27 à R 151-29, R 421-14 et R 421-17 du code de l'urbanisme, de la réglementation sur l'implantation de locaux tertiaires en Ile-de-France des articles L et R 510-1 et suivants et L et R 520-1 et suivants du Code de l'urbanisme tels que cet usage et destination résultent de son occupation, présente ou passée, par rapport aux autorisations administratives, ce dont l'Acquéreur a pris connaissance dans le Dossier d'Informations.

La réglementation sur l'usage est encadrée par les dispositions des articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les sanctions sont énoncées aux articles L. 651-1 à L.651-10 dudit code.

Une circulaire n°2006-19 UHC/DH2 du ministère de l'Emploi, de la cohésion sociale et du logement en date du 22 mars 2006 est relative au changement d'usage des locaux d'habitation.

8.13.2. Usage

L'Acquéreur déclare que les dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, relatives à l'usage sont inapplicables au territoire de ladite Commune de CERBERE.

8.13.3. Destination

Il résulte de l'arrêté de permis de construire susvisé que l'Ensemble Immobilier a une destination de « centre de vacances ».

8.13.4. Convention des Parties

L'Acquéreur déclare avoir été en mesure d'apprécier la situation du Bien, au regard de la destination notamment par rapport aux articles R 123-9 (ancien), R 151-27 à R 151-29, R 421-14 et R 421-17 du Code de l'urbanisme.

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur, qu'il décharge expressément de l'usage et de la destination de l'Immeuble.

Le Vendeur déclare qu'il n'a pas conclu de convention visant à transférer la commercialité de tout ou partie de l'Immeuble sur un autre immeuble, et n'a pas consenti de renonciation à commercialité.

8.14. URBANISME

Sont demeurrées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes dont l'Acquéreur reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications données :

- Un certificat d'urbanisme d'information numéro CUa 066048 24 A0025 en date du 18 mars 2024,
- Un arrêté individuel d'alignement numéro 040/2024 en date du 18 mars 2024 portant sur la parcelle cadastrée section AB numéro 286,
- Un certificat de numérotage en date du 2 septembre 2024,

- Deux certificats d'hygiène et de salubrité en date des 18 mars 2024 et 30 mai 2024,
- Un extrait de plan cadastral.

(Annexe n° 9 **DOSSIER D'URBANISME**)

L'Acquéreur fera son affaire personnelle à ses risques et périls, de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes d'urbanisme et autres limitations administratives qui peuvent ou pourront grever le Bien et résulter des lois, décrets et ordonnances en vigueur et des plans d'aménagement, d'extension ou d'embellissement tant régionaux que communaux.

L'Acquéreur reconnaît expressément avoir parfaite connaissance de la situation du Bien au regard des règles d'urbanisme, tant par les documents qui lui ont été fournis que par les explications et éclaircissements reçus du notaire sur la portée, l'étendue et les effets de ses charges, prescriptions et limitations, et en fera son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

Observation étant ici faite que la Commune de CERBERE est concernée par la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne dite « loi Montagne » ainsi qu'il résulte de la cartographie de la DGALN (Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature) produite au Dossier d'Informations.

8.15. MONUMENTS HISTORIQUES

Il est ici précisé que le Bien est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

8.16. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions de l'article L.211-3 du Code de l'urbanisme, les Présentes ne sont pas soumises au droit de préemption urbain pour avoir fait l'objet de la notification prévue à l'article L240-1 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'il est dit ci-avant.

8.17. LOI LITTORALE

L'Acquéreur reconnaît que la situation du Bien le soumet aux dispositions de la "loi littoral", codifiée aux articles L. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il déclare être informé des prescriptions édictées par cette loi et les textes pris pour son application concernant la limitation de l'urbanisation des espaces proches du rivage, la limitation des constructions dans et hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, la limitation des terrains de camping ou de stationnement des caravanes, la préservation des espaces terrestres et marins remarquables et la limitation des travaux et aménagements possibles.

Aucune construction n'est admise dans la bande littoral de cent mètres, la règle d'inconstructibilité dans la bande des cent mètres à compter du rivage s'applique aussi bien aux nouvelles constructions qu'à l'extension des constructions existantes.

Au-delà des cent mètres, toute nouvelle urbanisation ne peut se faire qu'en continuité des agglomérations et villages existants, et non sous la forme d'hameaux nouveaux même intégrés à l'environnement. Ces agglomérations et villages existants sont des secteurs déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions. Dans les secteurs déjà urbanisés (sans qu'ils le soient nécessairement significativement) autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L 121-13 du Code de l'urbanisme, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Toutefois, ces dispositions s'appliquent sans préjudice des autorisations d'urbanisme délivrées avant le 24 novembre 2018 et ne s'appliquent pas aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 ni aux révisions, mises en compatibilité ou modifications de documents d'urbanisme approuvées avant cette date.

Les dispositions de la loi littoral étant d'une valeur juridique supérieure au plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme, l'Acquéreur déclare avoir été averti que la constructibilité du terrain peut être remise en cause par une interprétation restrictive que pourrait faire le juge administratif.

9. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'UTILISATION DU BIEN

9.1. SITUATION D'OCCUPATION

Le Vendeur déclare que le Bien était anciennement occupé par l'association EPAF (Education et Plein Air Finances, Association régie par la loi du 1er juillet 1901, sous convention avec les Ministères économiques et financiers et déclarée sous le n° W751038774 et identifié au SIREN sous le numéro 305 080 178), qui a quitté les lieux depuis.

9.2. CONTRATS

9.2.1. Contrats de fourniture de fluides

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats d'abonnement à l'eau, au gaz et à l'électricité qui ont pu être contractés par le Vendeur, pour l'usage du Bien.

9.2.2. Contrats d'entretien et de maintenance

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation à ses frais et risques de tous contrats afférents au Bien, notamment ceux relatifs à leur maintenance, et à leur entretien. En conséquence, dans l'hypothèse où le Vendeur recevrait des factures relatives à ces contrats pour la période postérieure à ce jour, il les transmettra à l'Acquéreur qui s'oblige dès à présent à les régler. L'Acquéreur s'engageant à rembourser au Vendeur, à première demande de ce dernier, les sommes qui auraient pu être payées par le Vendeur pour la période postérieure à ce jour.

9.2.3. Contrat de gestion

Le Vendeur déclare n'avoir conclu aucun contrat de gestion se rapportant au Bien.

9.2.4. Contrats de travail

Le Vendeur déclare n'avoir conclu aucun contrat de travail attaché du Bien de nature à obliger l'Acquéreur à sa poursuite.

9.2.5. Contrats d'affichage

Le Vendeur déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le Bien.

9.2.6. Contrats d'antennes

Le Vendeur déclare n'avoir consenti aucun contrat d'antenne pouvant grever à ce titre le Bien.

9.3. ASSURANCE MULTIRISQUES

L'ETAT, Vendeur, étant son propre assureur, l'Acquéreur fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances en sa qualité de propriétaire.

9.4. IMPOTS ET TAXES

Le Vendeur déclare qu'il n'est redevable au titre de la propriété du Bien, d'aucun impôt ou taxe.

10. AUTRES CHARGES ET CONDITIONS LIEES A L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

10.1. DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (DDT)

Le notaire soussigné rappelle aux Parties que le contenu du dossier de diagnostic technique est fixé par les dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement rapporté :

Article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation :

"I.- En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;

2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;

3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 126-24 du présent code ;

4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-9 du présent code ;

5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

6° Le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique prévus aux articles L. 126-26 et L. 126-28-1 du présent code ;

7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;

8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ou, sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, le document établi à l'issue du contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées mentionné au II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales ;

9° Dans les zones prévues à l'article L. 131-3, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

10° Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des аэrodromes prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L. 112-11 du même code ;

11° Lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L. 222-4 du code de l'environnement, un certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le représentant de l'Etat dans le département.

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le document mentionné au 10° n'est requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.

L'audit énergétique mentionné au 6° du présent I est remis par le vendeur ou son représentant à l'acquéreur potentiel lors de la première visite de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet d'un tel audit. La remise peut être faite par tout moyen, y compris par voie électronique.

II.- En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique ainsi que le document relatif à la situation du bien dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit des аэrodromes, qui n'ont qu'une valeur indicative."

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Bien d'habitation dont le permis de construire antérieur au 1 ^{er} Janvier 1949	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Bien dont le permis de construire antérieur au 1 ^{er} Juillet 1997	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-	Illimitée (sauf respect, le cas échéant, des dispositions de l'article L

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
		plafonds, canalisations	1334-17 du Code de la Santé Publique)
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Constructions	6 mois
Gaz	Bien d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Bien situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Bien bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Bien équipé d'une installation de chauffage	Quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment et émission de gaz à effet de serre	10 ans sauf : DPE établi entre le 1.01.2018 et 30.06.2021 : validité au 31.12.2024
Electricité	Bien d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure (de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation)	3 ans
Assainissement	Bien d'habitation raccordé ou non au réseau collectif d'égout	Vérification des installations d'assainissement autonomes ou diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien	10 ans (sauf modification des conditions de raccordement) 3 ans pour les biens non raccordés
Mérules	Bien situé dans une zone délimitée par le préfet	Constructions	6 mois
Bruit	Bien d'habitation situé dans une zone d'exposition au bruit des aéroports	Bien bâti	
Appareil de chauffage au bois	Bien situé dans une zone couverte par un plan de protection de l'atmosphère	Système de chauffage au bois domestique	

Afin de se conformer aux dispositions ci-dessus, demeurera annexé aux Présentes après mention un dossier de diagnostic technique établi au vu des documents fournis par le Vendeur.

Conformément aux dispositions de l'article R 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, est jointe aux diagnostics une attestation d'assurance de responsabilité civile du diagnostiqueur.

Pour les diagnostics établis à compter du 1er novembre 2007, demeurent également joints un certificat de compétences et une déclaration sur l'honneur émanant de l'auteur du diagnostic attestant de la régularité de sa situation au regard des dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Le Vendeur déclare que le dossier de diagnostics techniques portant sur le Bien a été établi par la SARL COTRI, dont le siège social est au 43 rue Alfred Kastler à PERPIGNAN (66100).

L'Acquéreur reconnaît avoir été mis en mesure d'analyser ledit dossier de diagnostics techniques par la remise qui lui en a été faite au moyen du Dossier d'Informations.

Lesdits constats et diagnostics sont demeurés ci-annexés, ainsi que l'attestation sur l'honneur, de compétence et d'assurance du diagnostiqueur.

(Annexe n°10. **CONSTATS ET DIAGNOSTICS**)

10.1.1. Constat des risques d'exposition au plomb

Les constats des risques d'exposition au plomb ont été réalisés et communiqués par le Vendeur à l'Acquéreur. Une copie de ces états sont demeurés ci-après annexés.

10.1.2. Réglementation relative à l'amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au Vendeur de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état :

- s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997,
- doit être établi par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés,
- doit indiquer la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits.

Conformément aux dispositions des articles L 1334-13 et R 1334-24 du Code de la santé publique, le Vendeur a communiqué à l'Acquéreur les rapports ayant servi à l'établissement du dossier technique amiante visé à l'article R 1334-29-5 dudit code.

Il est ici rappelé qu'en application des dispositions dudit article R 1334-29-5, le dossier technique amiante doit être communiqué notamment à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'Immeuble et que la fiche récapitulative du dossier technique amiante doit être communiquée aux occupants de l'immeuble et si l'immeuble comporte des locaux de travail, aux employés.

Conformément à l'article R 1334-29-7 du Code de la santé publique l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante prévu à l'article L 1334-13 du code de la santé public est constitué de la fiche récapitulative du dossier technique amiante demeurée ci-après annexée.

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de dossier technique amiante par la remise qui lui en a été faite dès avant ce jour et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur.

10.1.3. Etat relatif à la présence de termites

Des états mentionnant la présence ou l'absence de termites visé à l'article L 126-26 du Code de la construction et de l'habitation ont été réalisés et communiqués par le Vendeur à l'Acquéreur. Une copie de ces états est demeurée ci-après annexée.

Le Vendeur rappelle que ces états mentionnent notamment la présence d'indice d'infestation de termites (« *Reticulitermes* dits "souterrains" : Altérations dans le bois ») :

- **Dans le logement identifié comme numéro 1 par le diagnostiqueur, au rez-de-chaussée du Bien, au niveau du « séjour/cuisine ».**

- **Au rez-de-chaussée dans la pièce identifiée par le diagnostiqueur comme un « bureau » (porte dormant)**

L'Acquéreur déclare les Biens en l'Etat, à ses frais, risques et périls faisant son affaire personnelle des suites et conséquences de cette situation.

10.1.4. Etat de l'installation intérieure de gaz

Le Vendeur déclare que le Bien n'est pas équipé d'une installation intérieure de gaz.

10.1.5. Etat des risques

Conformément à l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, il a été établi un état des risques en date du 19 juillet 2024, demeuré ci-annexé, dont il résulte :

- que le Bien est situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé pour le risque d'inondation (zone 1, risque de crue) ;
- que le Bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) ;
- que le Bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ;
- que le Bien est situé dans une commune de sismicité zone 3 (Modérée) ;
- que le Bien n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 (il est situé dans une zone à potentiel radon de niveau 1) ;
- que le Bien n'est pas situé en secteur d'information sur les sols (SIS) ;
- que le Bien n'a pas donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T (naturelle, minière ou technologique) ;
- que le Bien n'est pas situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décrets ;
- que le Bien n'est pas situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme.

(Annexe n°11. **ETAT DES RISQUES**)

Déclaration sur les sinistres

Le Vendeur déclare que, depuis qu'il est propriétaire, le Bien n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, en application des dispositions de l'article L 125-2 du Code des Assurances ou les risques technologiques en application des dispositions de l'article L 128-2 du Code des Assurances.

10.1.6. Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique (DPE) établi, est demeuré ci-après annexé.

Les Parties se reconnaissent valablement informées par le Notaire soussigné que le décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 modifie le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Le logement est ainsi qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation exprimée en énergie finale par mètre carré et par an est inférieure à 450 kWh par m² et par an en France métropolitaine.

A ce titre pour les logements dont la consommation énergétique est supérieure au seuil ci-dessus fixé :

- à partir du 1^{er} janvier 2021, les adaptations particulières pour l'évolution des loyers résultant de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 ne pourront s'appliquer, et aucune contribution aux travaux d'économie d'énergie ne pourra être demandée au locataire,
- à compter au plus tard du 1^{er} janvier 2023, lesdits logements ne satisferont plus aux critères du logement décent de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989,

- et à compter du 1^{er} janvier 2028, les travaux dans lesdits logements deviendront obligatoires, sauf impossibilités techniques, architecturales ou patrimoniales ou encore dont le coût des travaux serait disproportionnés par rapport à la valeur du bien, le tout dans des conditions à préciser par décret en Conseil d'Etat.

10.1.7. Etat de l'installation intérieure d'électricité

Un état de l'installation intérieure d'électricité, conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, est demeuré ci-après annexé.

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de ce document par la remise qui lui en a été faite dès avant ce jour et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur.

10.1.8. Information concernant l'assainissement

Le Vendeur déclare que le Bien est raccordé dans sa totalité à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur, aucune attestation n'étant délivrée à l'Acquéreur ce jour.

L'Acquéreur, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

L'Acquéreur déclare que le contrôle de conformité pour l'assainissement collectif est non-obligatoire sur le territoire de la commune de CERBERE et déclare prendre les Biens en l'état, à ses frais, risques et périls.

10.1.9. Etat relatif au risque de mérule

Le Bien étant situé en dehors d'une zone délimitée en application de l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte du dossier d'urbanisme susvisé, il n'a pas été établi d'état relatif à la présence ou l'absence d'un risque de mérule.

10.1.10. Plan d'exposition au bruit

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit que le dossier de diagnostic technique doit comprendre, lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aéroports prévu à l'article L. 112-6 du Code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone, l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit et la mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est situé le Bien

L'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme ajoute que ce document n'est requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et pour les terrains non-bâties constructibles.

Le Bien ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions ci-dessus visé et annexé.

10.2. SOL ARGILEUX – ETUDE GEOTECHNIQUE

10.2.1. Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L. 132-5 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit qu'en cas de vente d'un terrain non bâti constructible situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, une étude géotechnique préalable (type G1) est fournie par le vendeur et annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

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 toutefois pas dans le champ d'application de ces dispositions.

10.2.2. Non-application de la réglementation

Le Bien ne constituant pas un terrain non bâti constructible au sens des textes précités, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions relatives à la fourniture d'une étude géotechnique.

10.3. ZONE DE SISMICITE

Il résulte de l'état des risques ci-dessus visé que le Bien est situé dans une zone de sismicité 3 (modérée).

L'Acquéreur se reconnaît valablement informé par le notaire soussigné des conséquences de cette situation.

A cet égard, le notaire soussigné rappelle que des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite " à risque normal " situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5, respectivement définies aux articles R. 563-3 et R. 563-4 du Code de l'environnement.

Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

Ces mesures préventives sont détaillées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Lesdites mesures préventives s'appliquent :

- aux équipements, installations et bâtiments nouveaux ;
- aux additions aux bâtiments existants par juxtaposition, surélévation ou création de surfaces nouvelles ;
- aux modifications importantes des structures des bâtiments existants.

10.4. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

10.4.1. Secteurs d'information sur les sols de l'article L 125-7 du code de l'environnement

Il résulte de l'état des risques et pollutions ci-dessus visé qu'à ce jour le Bien n'est pas inclus dans un secteur d'information sur les sols.

10.4.2. Informations relevant des dispositions de l'article L 514-20 du code de l'environnement

10.4.2.1. Informations de l'Acquéreur

A titre d'information, il a été remis à l'Acquéreur les résultats des consultations des bases de données publiques pour des sites Basias-Géorisques, BASOL, Base des Installations Classées, Géorisques et Errial. Une copie de l'ensemble de ces fiches est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°12. FICHES DES CONSULTATIONS DES BASES DE DONNEES PUBLIQUES)

Il est ressorti de la consultation de ces bases de données publiques que le Bien n'est pas recensé.

En outre les recherches documentaires auprès de l'administration ainsi que le rapport environnemental ci-après visé n'ont pas permis d'identifier l'existence d'installation classée soumise à autorisation et/ou à enregistrement dans le Bien, par suite les dispositions de l'article précité L 514-20 n'ont donc pas vocation à s'appliquer aux Présentes.

10.4.2.2. Déclarations du Vendeur au titre de l'article L 514-20 du Code de l'environnement

Le Vendeur déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement, ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des Présentes ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une telle installation classée.

10.4.2.3. Conventions des Parties

Le Vendeur vend le Bien en l'état sans aucune garantie, et uniquement pour un usage autre que l'habitation.

En conséquence, l'Acquéreur reconnaît :

- avoir été suffisamment informé par le Vendeur de la situation environnementale au titre de l'article L514-20 du Code de l'environnement,
- faire son affaire personnelle de la présence passée et présente des installations classées pour la protection de l'environnement, de leur situation juridique et de leurs conséquences matérielles ;
- avoir disposé du temps et des équipes techniques et juridiques nécessaires pour analyser l'ensemble des pièces et rapports environnementaux mis à sa disposition.

10.4.3. Etat environnemental du Bien – Déchets

10.4.3.1. Information de l'Acquéreur

Il est précisé à ce titre, à l'attention de l'Acquéreur, qu'il résulte des dispositions de l'article L 541-4-1 du Code de l'Environnement, que les terres polluées qui viendraient à être excavées seraient soumises à la réglementation des déchets.

Le cas échéant, elles devraient faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement.

10.4.3.2. Déclaration du Vendeur

Le Vendeur déclare :

- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de "producteur" ou de "détenteur" de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état du Bien ;
- que, depuis qu'il est propriétaire, il n'a pas procédé à l'excavation de terre, ni à l'enfouissement de déchet dans le Bien.

11. AUTRES REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

11.1. TRANSFORMATEUR A PYRALENE

Le Notaire soussigné a rappelé aux Parties les dispositions des articles R.543-17 à R.543-41 du Code de l'environnement.

Il résulte de ces dispositions, et en particulier de celles de l'article R.543-20 du Code de l'environnement, que la détention d'appareils contenant des PCB ou tout mélange de ces substances dont la teneur ou la teneur cumulée est supérieure à 500 ppm en masse, est interdite.

Concernant les appareils contenant des PCB d'une teneur inférieure à ces seuils, il résulte des dispositions de l'article R.543-21 du Code de l'environnement qu'il est interdit de détenir des appareils dont le fluide contient entre 50 et 500 ppm de PCB (partie par million en masse - soit entre 0,005% et 0,05% en poids) :

- à partir du 1er janvier 2017 si l'appareil a été fabriqué avant le 1er janvier 1976;
- à partir du 1er janvier 2020 si l'appareil a été fabriqué après le 1er janvier 1976 et avant le 1er janvier 1981 ;
- à partir du 1er janvier 2023 si l'appareil a été fabriqué après le 1er janvier 1981.

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe, dans le Bien, aucun appareil dont le fluide contient des PCB/PCT (à savoir des polychlorobiphényles, monométhyl-tetrachloro-diphényl méthane, monométhyl-dichloro-diphényl méthane, monométhyl-dibromo-diphényl méthane ou polychloroterphényles).

11.2. ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (ERP)

Le Vendeur déclare que le Bien est actuellement constitutif en tout ou en partie d'un établissement recevant du public de **type « O », et de catégorie « 5 »**.

11.3. LEGIONELLOSE

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à la prévention du risque liée aux légionnelles dans les installations à risque et dans celles des bâtiments recevant du public et notamment de la Circulaire n° 98-771 du ministre de l'Emploi et de la Solidarité du 31 décembre 1998.

Le Vendeur déclare :

- qu'en égard à la nature des installations comprises dans le Bien, ce dernier n'est pas soumis à la réglementation actuellement en vigueur relative à la prévention du risque lié aux légionnelles.
- qu'à sa connaissance le Bien ne comporte pas d'installation à risques,
- qu'aucun cas de Legionella n'a été porté à sa connaissance concernant le Bien.

L'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle de la situation du Bien Immobilier au regard du risque liée aux légionnelles, sans recours contre le Vendeur.

11.3.1. Accessibilité

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps.

Tous les établissements recevant du public sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

Dans l'hypothèse où les établissements recevant du public ne seraient pas accessibles au 1er janvier 2015, les articles L.165-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation disposent que l'exploitant ou le propriétaire, doit constituer un agenda d'accessibilité programmée.

Le Notaire Soussigné rappelle aux Parties que l'agenda devait être déposé avant le 27 septembre 2015, et peut concerner soit un seul établissement, soit tout un patrimoine.

11.4. OBLIGATIONS D' ACTIONS DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ENERGIE

Le notaire soussigné attire l'attention des Parties sur l'obligation de réduction des consommations d'énergie du parc tertiaire inscrite à l'article L. 174-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le Vendeur déclare qu'eu égard à la superficie que l'Immeuble développe et conformément aux dispositions de l'article R174-22 du Code de la construction et de l'habitation, le Bien n'est pas soumis à l'obligation susvisée.

11.5. ASCENSEURS

Le Vendeur déclare qu'il n'existe pas d'ascenseur dans le Bien.

11.6. IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR (IGH)

Le Vendeur déclare que le Bien ne relève pas de la réglementation relative aux immeubles de grande hauteur.

11.7. ABSENCE DE MINES OU CARRIERES

Le Notaire informe les Parties des dispositions de l'article L.154-2 du Code minier ci-après relatées :

Article 154-2 du Code minier (créé par l'ordonnance 2011-91 du 20 janvier 2011, ancien article 75-2 du Code minier) :

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée 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. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente. Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article.»

Le Vendeur :

- déclare ne pas avoir personnellement exploité une mine sur les lieux objet des Présentes ;

- déclare qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds des Biens.

11.8. SYSTEME DE CLIMATISATION

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance le Bien n'est pas équipé de systèmes de climatisation ou de pompe à chaleur réversible.

Le Vendeur déclare que le chauffage est assuré par des convecteurs électriques.

12. DISPOSITIONS DIVERSES

12.1. FRAIS

L'ensemble des frais et taxes entraînés par la réalisation définitive de la Vente, tels que la contribution de sécurité immobilière, les taxes et droits, les émoluments du notaire et frais de publication, à l'exclusion de tous frais de mainlevée d'inscription et des coûts des conseils extérieurs des Parties autres que les notaires rédacteur et participant, sont intégralement à la charge de l'Acquéreur.

Il en est de même pour tous les frais qui seront la suite et les conséquences de la Vente.

12.2. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX

L'Acquéreur déclare avoir effectué le paiement du Prix de la Vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

Il reconnaît par ailleurs 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.

En application de ces dispositions, il déclare :

- que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-1 1er alinéa) ;
- que les opérations envisagées aux termes des Présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 1er alinéa).

12.3. NEGOCIATION

Les Parties déclarent que les Présentes 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.

12.4. COPIE EXECUTOIRE

Le Vendeur requiert le Notaire Soussigné de délivrer une copie exécutoire nominative du présent Acte pour représenter toutes sommes dues par l'Acquéreur à son profit en vertu du présent Acte.

Les frais d'établissement de la copie exécutoire seront supportés par l'Acquéreur qui s'y oblige.

12.5. TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'Acquéreur 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'Acquéreur devront s'effectuer à l'adresse constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

La correspondance auprès du Vendeur s'effectuera à l'adresse constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

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.

12.6. 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.

12.7. POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle, les Parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommée 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.

12.8. AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

12.9. LOI APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE

La Vente est régie par le droit français, conformément auquel elle sera interprétée.

Tout litige découlant de la Vente sera soumis au tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel du Bien.

12.10. 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>.

12.11. PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL PAR L'OFFICE NOTARIAL SOUSSIGNE

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 Electronique 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.

Vos données personnelles sont également susceptibles d'être traitées par l'un des Offices notariaux de la marque Cheuvreux, agissant en qualité de responsable conjoint de traitement et assistant CHEUVREUX SAS dans le cadre de la réalisation des prestations notariales dont vous bénéficiez.

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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces 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.

12.12. 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.

DONT ACTE sur trente-huit pages

Comprenant

- renvoi approuvé : *Sous*
- blanc barré : *Sous*
- ligne entière rayée : *Sous*
- nombre rayé : *Sous*
- mot rayé : *Sous*

Paraphes

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les Parties ont signé le présent Acte avec le notaire.

VENDEUR – L'ETAT M. Xavier DENY		
---	--	--

ACQUEREUR COMMUNE CERBERE Monsieur Christian GRAU	<i>CG</i>	
---	-----------	--

LE NOTAIRE		
-------------------	--	--