



N° 6

Objet : Acquisition, sous la forme d'une vente en état futur d'achèvement auprès de la société d'aménagement des territoires et d'équipement des Landes, d'un volume du bâtiment tertiaire « Agrocampus II » sis sur le parc d'activités Agrolandes à Haut-Mauco et adhésion à l'Association Syndicale Libre du 970 allée Jean d'Arcet

Le 15 mars 2024,

Le Comité Syndical dûment convoqué s'est réuni au Conseil départemental, Salle Henri Lavielle à Mont-de-Marsan, sous la présidence de M. Xavier FORTINON, Président du Syndicat Mixte.

Assistaient à cette réunion :

Représentant le Département des Landes :

- M. Xavier FORTINON
- M. Olivier MARTINEZ
- Mme Dominique DEGOS
- M. Cyril GAYSSOT
- Mme Monique LUBIN
- Mme Patricia BEAUMONT

Représentant la Communauté de communes Chalosse Tursan :

- Mme Pascale REQUENNA
- M. Gilbert LANNE
- M. Benoît BANCONS

Etait excusé :

- M. Dominique COUTIERE

Etaient également présents :

- M. Frédéric DASSIE, Directeur de la SATEL
- Mme Isabelle FIL, Responsable du service développement économique à la Communauté de communes Chalosse Tursan
- M. Hervé NOYON, Directeur du GIP Agrolandes Développement et M. Benjamin LOBET, Directeur de Projets
- Pour le Conseil départemental :
 - Mme Isabel MORENO, Directrice Générale Adjointe en charge de l'Attractivité
 - M. Nicolas BRUNIER, Mme Stéphanie LASSIS et Mme Cécile DUPOUY, Pôle « Syndicats Mixtes »

.../...



Le Comité Syndical,

VU les statuts en vigueur du Syndicat Mixte Agrolandes,

VU le code civil, et notamment l'article 1601-3,

VU l'ordonnance modifiée n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, ensemble le décret d'application n° 2006-504 du 3 mai 2006,

VU la délibération n° 2 du 21 novembre 2023, par laquelle le Comité Syndical a donné son accord de principe à l'acquisition d'un plateau du futur bâtiment tertiaire « Agrocampus II », sis sur le territoire de la commune de Haut-Mauco, dans le parc d'activités Agrolandes, pour un montant de 840 000 € HT, a approuvé le plan de financement de ce projet et a décidé de solliciter, en conséquence, auprès de la Région Nouvelle-Aquitaine une subvention au titre du Fonds Européen de Développement Régional « FEDER », d'un montant de 252 000 €, correspondant à 30 % du coût d'acquisition hors taxe de l'un des plateaux du futur bâtiment tertiaire « Agrocampus II »,

CONSIDERANT que la SATEL réalise, pour son propre compte, un bâtiment tertiaire en face du bâtiment Agrocampus sur le parc d'activités Agrolandes à Haut-Mauco, d'une superficie de 1 476 m², dénommé « Agrocampus II », et se composant de deux bâtiments reliés par une passerelle, de 30 places de stationnement pour voitures, de voies de circulation et d'espaces verts,

CONSIDERANT que cet ensemble immobilier, situé 970 allée Jean d'Arcet à Haut-Mauco, sur les parcelles cadastrées Section C n° 620 et 622, a fait l'objet d'une division en volumes,

CONSIDERANT que, selon l'état descriptif en volumes dressé par Me Ginesta, notaire à Mont-de-Marsan, le volume n° 7 à usage de bureaux, d'une surface plane de 371 m² doit faire l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement au profit du Syndicat Mixte Agrolandes, l'établissement public territorial de bassin, l'institution Adour devant acquérir l'un des deux bâtiments et la fédération des CUMA 640, l'un des deux plateaux du second bâtiment,

CONSIDERANT qu'il est prévu une livraison du bâtiment « Agrocampus II » dans le courant du premier semestre 2025 et que le coût d'acquisition du volume n° 7 s'élève à la somme de 840 000 € HT,

CONSIDERANT qu'une Association syndicale libre dénommée « Association Syndicale Libre du 970 allée Jean d'Arcet » est créée afin notamment de gérer et d'entretenir les équipements communs audit ensemble immobilier, soit les voies de circulation, cheminements piétons, aire de dépose des ordures ménagères, espaces verts, et centrale photovoltaïque sur les toitures des bâtiments, et qu'il y a lieu de désigner un représentant du Syndicat Mixte Agrolandes à l'Assemblée générale de ladite association,

VU le projet d'acte authentique de vente en état futur d'achèvement du lot n° 7,

VU le rapport du Président,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents ou dûment représentés,

DECIDE :

- d'approuver l'acquisition, sous la forme d'une vente en état futur d'achèvement auprès de la société d'aménagement des territoires et d'équipement des Landes, du volume n° 7 à usage de bureaux, d'une superficie de 371 m², du bâtiment tertiaire « Agrocampus II », sis sur le territoire de la commune de Haut-Mauco, dans le parc d'activités Agrolandes sur les parcelles cadastrées Section C n° 620 et 622, pour un montant de 840 000 € HT, étant précisé que l'ensemble des frais de procédure liés à cette acquisition sont à la charge du Syndicat Mixte Agrolandes,
- d'approuver les termes de l'acte authentique de la vente en état futur d'achèvement, rédigé par Me Laurent Ginesta, notaire associé à Mont-de-Marsan de la société par actions simplifiée dénommée « Laurent Ginesta et Christian Ginesta, notaires associés » tel qu'il est joint à la présente délibération,

Envoyé en préfecture le 27/03/2024

Reçu en préfecture le 27/03/2024

Publié le 27/03/2024

ID : 040-200046241-20240315-AGR_DL6_150324-DE



- de préciser que l'échelonnement du paiement du prix TTC est le suivant :
 - 5 % à la signature de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement
 - 30 % à l'achèvement des fondations
 - 35 % à la mise hors d'eau
 - 25 % à l'achèvement
 - 5 % à la livraison

- d'autoriser le Président du Syndicat Mixte à signer ledit acte authentique ainsi que tous documents afférents,

- d'autoriser le Syndicat Mixte à adhérer à l'Association syndicale libre dénommée « Association Syndicale Libre du 970 allée Jean d'Arcet » et de désigner Mme Patricia BEAUMONT pour représenter le Syndicat Mixte Agrolandes à l'Assemblée générale de l'Association.

Le Président du Syndicat Mixte,

Xavier FORTINON



PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE

Le

Maître Laurent GINESTA notaire associé de la Société par Actions Simplifiée dénommée "Laurent GINESTA et Christian GINESTA, notaires associés", Société Titulaire d'un Office Notarial à MONT-DE-MARSAN (Landes), 1058 Avenue Eloi Ducom, Etude 40002, soussigné,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeur

La société dénommée « **SOCIETE D'AMENAGEMENT DES TERRITOIRES ET D'EQUIPEMENT DES LANDES** », par abréviation S.A.T.E.L., société d'économie mixte locale à forme anonyme au capital de 2 500 000 € dont le siège social est situé à SAINT-PAUL-LES-DAX (40990-Landes) 242 Boulevard Saint-Vincent de Paul, immatriculée sous le numéro SIREN 896 350 022 RCS de DAX.

Un extrait Kbis de ladite société est demeuré ci-joint et **annexé** à l'acte après mention.

**Ci-après dénommée "LE VENDEUR"
DE PREMIERE PART**

2) Acquéreur

Le "**SYNDICAT MIXTE AGROLANDES**", dont le siège social est à MONT DE MARSAN (40000-Landes), 23 rue Victor Hugo.

Identifié sous le numéro unique d'identification 200 046 241 (00010)

Régi par les dispositions des articles L 5721-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales et l'article L 5212-16 du Code général des collectivités territoriales.



Un avis de situation au répertoire SIRENE est demeuré ci-joint et **annexé** à l'acte après mention.

Ci-après dénommé "L'ACQUEREUR" DE DEUXIEME PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le vendeur

Le réservant est représenté par Monsieur Frédéric DASSIE, Directeur de ladite société, élisant domicile à SAINT PAUL LES DAX, 242 boulevard Saint Vincent de Paul, ici présent, spécialement autorisé par Monsieur Olivier MARTINEZ suivant délégation de pouvoirs et de signatures en date à SAINT PAUL LES DAX du 29 Octobre 2021 dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-jointe et **annexée** à l'acte.

Ledit Monsieur MARTINEZ ayant lui-même agi en qualité de Président et Directeur Général de ladite société et des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de l'article 23 alinéa 6 des statuts de la société.

Monsieur MARTINEZ, nommé à cette fonction suivant délibération du conseil d'administration en date du 29 Octobre 2021.

En ce qui concerne l'acquéreur

Le réservataire est représenté Monsieur Xavier FORTINON agissant en qualité de Président du SYNDICAT MIXTE AGROLANDES, élisant domicile à MONT DE MARSAN (40000) 23 Rue Victor Hugo, nommé à cette fonction suivant délibération en date du 12 Octobre 2021, reçue en Préfecture le 13 Octobre 2021 ci-annexée.

Le représentant du Syndicat est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celui-ci en vertu d'une délibération en date du 15 Mars 2024. Ladite délibération est exécutoire de plein droit comme l'article L 3131-1 du Code Général des collectivités territoriales le prévoit, ayant été notifiée au représentant de l'Etat dans le Département le 15 Mars 2024.

Les copies des extraits desdites délibérations sont demeurées ci-jointes et **annexées** à l'acte.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Election de domicile - Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

Capacité - Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Réglementation environnementale (R.E. 2020) - Les parties reconnaissent que le notaire soussigné a attiré leur attention sur la réglementation environnementale issue



du décret n°2021-1004 du 29 juillet 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments.

Ladite réglementation est reprise aux articles R.172-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et s'applique de manière progressive en fonction du type de construction envisagée.

Par ailleurs, les parties reconnaissent également être informées des obligations résultant de l'article L.172-8 du code précité imposant au maître d'ouvrage de conserver pendant 6 ans et de transmettre certaines informations aux acquéreurs de l'immeuble, aux autorités qui pourraient en faire la demande conformément à l'article L.181-1 dudit code, et à toute personne chargée d'établir une attestation sur les règles de construction ou un diagnostic de performance énergétique.

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, à l'acquéreur qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, envisagés dans leur futur état d'achèvement :

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

Dans un ensemble immobilier en cours d'édification situé à HAUT MAUCO (40280 - Landes), 970, Allée Jean Darcet, devant comprendre à son achèvement :

- deux (2) bâtiments,
- trente (30) places de stationnement pour voitures,
- voies de circulation et espaces verts,

Le tout devant figurer sur un terrain cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
C	620	970 Allée Jean d'Arcet	00ha 05a 32ca
C	622	«	00ha 27a 50ca
Contenance totale			00ha 32a 82ca

Les biens suivants :

Le lot de volume numéro SEPT (7)

La propriété privative d'un volume à usage de bureaux, d'une surface plane de trois-cent-soixante-et-onze mètres carrés (371 m²), délimité :

Horizontalement

- le polygone est constitué par le périmètre formé par les sommets numérotés sur le plan de division du rez-de-chaussée 11-12-13-14.

Verticalement

- vers le bas, par un plan horizontal matérialisé par le dessus de la dalle séparant le rez-de-chaussée du 1^{er} étage (cote projet = 3.15 mètres), la dalle étant exclue du Volume 7 mais pas ses revêtements éventuels en surface,

- vers le haut, par un plan horizontal matérialisé par le dessous de la dalle séparant le 1^{er} étage de la toiture (cote projet = 6.06 mètres), la dalle étant exclue du Volume 7 mais pas ses revêtements éventuels en sous face.



Tel que ces biens figurent sur les plans demeurés ci-**annexés**.

Pour désigner les biens vendus dans le corps de l'acte, il sera parlé indifféremment d'immeuble ou de fractions d'immeuble.

L'accès de l'ensemble immobilier aux piétons et aux véhicules s'exercera directement depuis l'allée Jean d'Arcet.

Organisation juridique de l'ensemble immobilier

Division volumétrique - L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes dressé par Maître Laurent GINESTA, notaire à MONT-DE-MARSAN (Landes), le 04, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de MONT-DE-MARSAN avant ou en même temps qu'une copie authentique des présentes.

Association syndicale libre - Une association syndicale libre dénommée « Association Syndicale Libre du 970 Allée Jean d'Arcet » dont le projet des statuts a été déposé au rang des minutes de Maître Laurent GINESTA, notaire à MONT-DE-MARSAN aux termes du dépôt de pièces ci-après visé, a pour objet notamment la gestion et l'entretien des équipements communs à l'ensemble immobilier et notamment voies de circulation, cheminements piétons, aire de dépose des ordures ménagères et des espaces verts, tels qu'il résulte des plans annexés à l'acte ci-dessus indiqué, que l'Acquéreur déclare parfaitement connaître.

L'Acquéreur devient membre de plein droit de cette association par suite des présentes.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Delphine BONNET LAFARGUE, alors notaire associé à SAINT SEVER (Landes), le 28 mai 2019 publié au service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN le 3 juin 2019 volume 2019P n°7393.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente a lieu sous diverses charges et conditions parmi lesquelles il convient de distinguer celles sans incidence fiscale et celles pouvant avoir une incidence fiscale.

Charges et conditions sans incidence fiscale

Les diverses charges et conditions qui ne donnent lieu ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.



Charges et conditions pouvant avoir une incidence fiscale

Les charges et conditions pouvant donner lieu à taxation sont relatées ci-dessous afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits.

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

Condition résolutoire relative au permis de construire modificatif

Eu égard à l'absence d'obtention d'un permis de construire modificatif, les Parties ont expressément requis le notaire soussigné de recevoir le présent acte de vente en l'état futur d'achèvement sous la condition résolutoire suivante au sens de l'article 1304 du Code civil.

Par suite la présente vente en l'état futur d'achèvement est consentie sous la condition résolutoire de la non-obtention au plus tard le **2 décembre 2024** de l'arrêté de permis de construire modificatif, purgé de tous recours et retrait.

Cette condition résolutoire est stipulée de plein droit.

Justification de la non-réalisation de la condition résolutoire - La condition résolutoire ci-dessus stipulée sera considérée comme étant non réalisée dès lors que le Vendeur aura justifié du caractère définitif du permis de construire modificatif, **au plus tard le 2 décembre 2024**, par la délivrance :

- des trois constats d'affichage dressés par Commissaire de Justice sur le terrain constatant, l'affichage dudit arrêté modificatif,
- des attestations de non-recours et retrait émanant de la Mairie et du Tribunal Administratif ou à défaut par constat du Commissaire de Justice le justifiant.

Il est ici précisé que cette date pourra être prorogée d'un commun accord par les Parties pour une durée qui restera à déterminer entre elles si le permis de construire modificatif n'était pas encore définitif.

Réalisation de la condition résolutoire - La condition résolutoire ci-dessus stipulée sera considérée comme étant réalisée en l'absence d'obtention de l'arrêté de permis de construire modificatif définitif **au plus tard le 2 décembre 2024** ou à l'issue de la durée de prorogation.

Constatation de la défaillance ou de la réalisation de la condition résolutoire - La défaillance ou la réalisation de la condition résolutoire ci-dessus stipulée affectant les présentes et la résolution ou le caractère définitif de la présente vente en résultant sera constatée aux termes d'un acte à recevoir aux minutes du notaire soussigné.

Ledit acte devra intervenir dans le délai précisé ci-après.

L'Acquéreur confère par les présentes tous pouvoirs à tous collaborateur de l'office notarial de Maître GINESTA, à l'effet d'intervenir audit acte pour constater la non-réalisation de la condition résolutoire et par suite le caractère définitif de la présente vente.

Remboursements par le Vendeur à l'Acquéreur - Si la vente est résolue par suite de la réalisation de la condition résolutoire ci-dessus stipulée, le Vendeur prend



l'engagement exprès et irrévocable de rembourser à l'Acquéreur, le prix éventuellement versé, tous les frais relatifs au présent acte de vente en état futur d'achèvement, s'élevant à la somme prévisionnelle de ONZE MILLE HUIT CENTS EUROS (11 800 €).

Ces remboursements seront effectués et quittancés le jour de la signature de l'acte authentique constatant la résolution de la vente.

En cas de réalisation de la condition résolutoire, le Vendeur devra relever et garantir l'Acquéreur de la totalité de la TVA et des droits de mutation au taux de droit commun et de toutes pénalités jusqu'à l'expiration du délai de reprise de l'Administration fiscale.

Précision étant ici faite que l'acte constatant la réalisation ou la défaillance des conditions résolutoires ci-dessus visées devra intervenir au plus tard dans les trente jours de la défaillance ou de la réalisation de la dernière des conditions résolutoires affectant la présente vente.

Le Vendeur supportera la totalité des frais de cet acte.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'acquéreur est, à compter de ce jour, propriétaire des lots ci-dessus désignés, tels qu'ils existent au regard de l'état d'avancement des travaux.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir par l'achèvement de l'immeuble, au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification.

Il en aura la jouissance et il en prendra possession lors de l'achèvement des travaux de construction qui aura lieu et sera constaté dans les conditions qui seront ci-après précisées.

Avant cet événement, l'acquéreur s'interdit de consentir à qui que ce soit un droit quelconque ou la promesse d'un droit quelconque de jouissance, sans l'accord écrit du vendeur.

PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **UN MILLION HUIT MILLE EUROS (1 008 000 €)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux de 20,00 % défini par l'article 278 du Code général des impôts.

Soit **HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (840 000 €)** hors taxe, la taxe sur la valeur ajoutée étant comprise dans le prix pour **CENT SOIXANTE HUIT MILLE EUROS (168 000 €)**.

Le prix ainsi fixé est ferme et définitif, donc non révisable pour quelque cause que ce soit.

Il est toutefois également précisé que si une modification du taux de la taxe sur la valeur ajoutée venait à être votée, le nouveau taux serait applicable au prix de la présente vente, pour les échéances non réglées lors de la parution de ce nouveau taux. En effet, en application de l'article 269, §2, a bis du Code général des impôts, le taux de la TVA applicable est celui en vigueur lors de chaque versement des sommes



correspondant aux différentes échéances prévues par le contrat en fonction de l'avancement des travaux.

Observation étant ici faite qu'en sus de ce prix, l'Acquéreur devra acquitter :

- les frais et émoluments du présent acte, y compris les taxes de publicité foncière,
- les frais et charges financières des emprunts qu'il aura contractés, s'il y a lieu,
- les travaux particuliers qu'il aura commandés, s'il y a lieu,
- le montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifiés à la date de signature du contrat de réservation,
- la quote-part des frais d'établissement de l'état descriptif de division en volumes, des statuts de l'ASL et du dépôt de pièces.

PAIEMENT DU PRIX

Paiement de la partie exigible ce jour - Conformément au contrat de réservation, la fraction de prix stipulée exigible ce jour s'élève de **CINQ POUR CENT (5 %) soit CINQUANTE MILLE QUATRE CENTS EUROS (50 400 €)**.

L'Acquéreur s'oblige à payer cette somme par virement bancaire dans un délai **de trente (30) à quarante-cinq (45) jours** à compter des présentes.

Ce versement devra avoir lieu par la comptabilité du notaire soussigné.

Il sera effectué par mandat administratif, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

L'Acquéreur s'engage à transmettre dans les meilleurs délais à la Trésorerie compétente, les pièces justificatives validant la demande de virement conformément au Code général des collectivités territoriales et notamment le certificat du notaire soussigné attestant sous sa responsabilité qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou promesse de vente antérieure.

Paiement du surplus - Le surplus du prix de la vente, soit la somme de **NEUF CENT CINQUANTE SEPT MILLE SIX CENTS EUROS (957 600 €)** sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelonnement ci-dessous prévu.

Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix sont les suivants :

Stade	Échéance	Échéance cumulée
<i>A la signature de l'acte authentique</i>	5%	5%
<i>À l'achèvement des fondation</i>	30%	35%
<i>A la mise hors d'eau</i>	35%	70%
<i>A l'achèvement des travaux</i>	25%	95%
<i>A la livraison</i>	5%	100%



Pour l'application des dispositions ci-dessus concernant le paiement du prix, l'avancement des travaux de l'Immeuble et l'achèvement des locaux, seront suffisamment justifiés au moyen d'attestations du Maître d'Œuvre chargé de surveiller les travaux.

Il est expressément convenu que seuls seront libératoires les paiements effectués au compte ouvert au nom de la société venderesse dans les livres de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS sous le n° IBAN FR47 4003 1000 0100 0005 2176 M33, BIC CDCGFRPPXXX, à l'exclusion de toute autre modalité de paiement.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Pour le cas où l'acquéreur serait défaillant dans son obligation de payer les fractions du prix stipulées payables à terme, le vendeur aura la faculté, un mois après une sommation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou après un commandement de payer demeuré infructueux, de se prévaloir d'office et sans formalité, de la résolution des présentes, sans préjudice toutefois des délais qui pourraient être impartis à l'acquéreur par le juge, en application de l'article 1343-5 du Code civil (ancien article 1244-1), si ces délais sont demandés avant l'expiration du délai d'un mois ci-dessus visé.

S'il advient que la résolution soit prononcée pour une cause imputable à l'une ou l'autre des parties, celle à laquelle elle est imputable devra verser à l'autre une indemnité forfaitaire, insusceptible de modération ou de révision, de dix pour cent du prix de vente éventuellement révisé.

HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU VENDEUR ET ACTION RESOLUTOIRE

A la garantie du paiement du solde du prix en principal, frais et accessoires, ainsi que de l'exécution des conditions de la vente, l'immeuble vendu demeurera affecté par hypothèque légale spéciale réservée par le vendeur, indépendamment de l'action résolutoire.

Pour assurer le rang de cette hypothèque légale spéciale et le droit à l'action résolutoire, une inscription sera prise à la diligence du vendeur, et à son profit contre l'acquéreur au service de la publicité foncière compétent dans les conditions légales, en application de l'article 2418 du Code civil.

Cette inscription sera requise pour la somme de NEUF CENT CINQUANTE SEPT MILLE SIX CENTS EUROS (957 600 €) en principal plus tous frais et accessoires évalués à 20 %, soit CENT QUATRE VINGT ONZE MILLE CINQ CENT VINGT EUROS (191 520 €), et pour avoir effet jusqu'au 30 Juin 2026.

FORMALITE UNIQUE

En application des articles 28 et 32 du décret n° 55-22 du 04 janvier 1955, la présente vente sera publiée au service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN par les soins du notaire soussigné et aux frais de l'acquéreur, de la manière et dans les délais prévus aux articles 33 et 34 du décret précité.



Et si lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement dans les conditions prévues par les dispositions du Code civil pour l'inscription des hypothèques légales spéciales, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans un délai de cinq mois, à compter de ce jour.

AVIS DU DIRECTEUR DES SERVICES FISCAUX

La présente acquisition étant égale ou supérieure à 180 000 €, l'Acquéreur a sollicité un avis du directeur des services fiscaux, conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 et de l'arrêté du 5 décembre 2016. Ledit avis a été délivré le 26 Janvier 2024 sous la référence OSE 2023-40122-99015.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value - Le vendeur déclare, sous sa responsabilité :

- Que la société venderesse a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes.

- Qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés.

- Et qu'elle dépend pour ses déclarations du Centre des finances publiques situé DAX 9 Avenue Paul Doumer,

Et que les biens vendus seront édifiés sur un terrain lui appartenant, acquis suivant acte dressé par Maître Delphine BONNET LAFARGUE, alors notaire à SAINT SEVER le 28 Mai 2019.

Taux de la taxe à la valeur ajoutée - La taxe sur la valeur ajoutée sera perçue au taux de 20,00 % défini par l'article 278 du Code général des impôts.

Déclaration du vendeur sur la taxe à la valeur ajoutée - Le Vendeur déclare :

- que l'Immeuble dont dépendent les locaux vendus est actuellement en cours de construction,

- que la présente mutation d'immeuble en l'état futur d'achèvement, concourant à la production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2° du Code général des impôts, est assujettie à la Taxe à la Valeur Ajoutée, ainsi qu'aux dispositions de l'article 1594 F quinquies A du Code général des impôts, comme étant exonérée des droits d'enregistrement.

- que la Société venderesse est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. : 896 350 022 00035,

- que la Taxe à la Valeur Ajoutée sera acquittée par le Vendeur lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues en fonction de l'avancement des travaux conformément aux règles de l'article 269 2 a bis du Code général des impôts.

- que la Taxe à la Valeur Ajoutée sera acquittée par le vendeur sur imprimés CA3-CA4, à la Recette des Impôts du SIE de DAX, Centre des finances publiques, où ladite société a été prise en charge sous le numéro TVA intracommunautaire FR 738963350022.



Impôt sur la mutation - En application de l'article 1042 I du Code général des impôts, la présente mutation est exonérée de toute perception au profit du Trésor en raison de la qualité de l'acquéreur (collectivité locale).

Contribution de sécurité immobilière (art. 879 du Code général des impôts) - Exonération en raison de la qualité de l'acquéreur.

Projet de liquidation des droits - Néant.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

DEUXIEME PARTIE

DEPOT DE PIECES

Les documents suivants ont été déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes suivant acte reçu par Maître Laurent GINESTA, le 🍏, savoir :

- 🍏🍏🍏.

CONSTRUCTION - ACHEVEMENT - URBANISME

Permis d'aménager - Le terrain sur lequel sera édifié l'ensemble immobilier forme le lot numéro 4-1 partie du lotissement dénommé « TECHNOPOLE AGROLANDES » autorisé suivant, savoir :

- permis d'aménager délivré par Monsieur le Maire de la commune de HAUT-MAUCO, le 24 Février 2017, sous le numéro PA 040 122 16 S0002,

- et permis d'aménager modificatif délivré par Monsieur le Maire de la commune de HAUT-MAUCO le 23 Septembre 2021, sous le numéro PA 040 122 16 S 0002 M01.

Les pièces constitutives du lotissement ont été déposées au rang des minutes de Maître Estelle RUIZ, notaire à SAINT-SEVER (Landes), le 25 Janvier 2023, publié au service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN le 9 Février 2023 volume 2023P n°3237.

Permis de construire - Il a été délivré par la mairie de HAUT-MAUCO, le 18 Mai 2022, sous le numéro PC 040 122 22 00002, un arrêté valant permis de construire, pour la construction d'un ensemble de bâtiments dédiés aux acteurs économiques de la filière agro-alimentaire.

La demande de permis de construire a été effectuée sur les parcelles situées commune de HAUT MAUCO, cadastrées section C, numéros 546p et 561p, pour une contenance de 4441 m2.

Ledit ensemble immobilier devant comprendre TROIS (3) bâtiments dont UN (1) à usage d'atelier.



Ce permis a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La copie de ce permis de construire est demeurée déposée au rang des minutes de l'Office Notarial suivant dépôt de pièces susvisé.

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet, savoir :

- d'un affichage en Mairie, suivant attestation d'affichage en date du 13 Février 2024,

- d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par Maître BOUNIOL CARPANETTI Pierre-Clément, Commissaire de Justice au sein de la SELARL CARPANETTI, située à MONT DE MARSAN 1 Rue du Maréchal Bosquet, les 11 Janvier, 12 Février et 2024.

Ces documents sont demeurés annexés à l'acte de dépôt susvisé.

Le Vendeur déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte :

- d'un certificat de non-recours et de non-retrait délivré par la mairie de HAUT MAUCO le 13 Février 2024,

- un certificat de non-recours délivré par le tribunal administratif de PAU en date du 20 Février 2024.

Ces documents sont demeurés annexés à l'acte de dépôt susvisé.

Permis de construire modificatif - Toutefois, le projet de construction, savoir :

- ne devant comprendre que DEUX (2) bâtiments, le bâtiment à usage d'atelier ayant été abandonné,

- devant être spécialement édifié sur les parcelles situées commune de HAUT MAUCO, cadastrées section C, numéros 620 et 622, pour une contenance de 3282 m2,

Le vendeur déclare avoir déposé le 2024 une demande de permis de construire modificatif.

La copie du formulaire de demande et du récépissé de dépôt sont annexés au dépôt de pièces susvisé.

Le notaire soussigné avertit Vendeur et Acquéreur, qu'un permis de construire peut faire l'objet, savoir :

- d'une procédure de retrait administratif pour illégalité, ce dans le délai de trois mois suivant sa date d'obtention,

- d'un recours des tiers pendant le délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue d'affichage sur le terrain, l'auteur du recours étant dans l'obligation de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours.

Compte tenu de ce qui précède, Vendeur et Acquéreur déclarent avoir été parfaitement informés par le notaire soussigné que le permis de construire modificatif, une fois délivré, pourrait être suspendu ou retiré à tout moment.

Le Vendeur s'oblige à afficher sur le terrain le permis de construire modificatif dès obtention, et à procéder au constat de son affichage par Commissaire de Justice.

Le Vendeur s'oblige à justifier de son caractère définitif par la production d'un procès-verbal de constat d'affichage durant la durée légale de recours des tiers, et



d'une attestation de non recours contentieux délivrée par le Greffe du Tribunal Administratif.

Dès que le permis de construire modificatif aura acquis un caractère définitif, le Vendeur s'engage à procéder à un dépôt de pièces complémentaire pour le programme de construction, au rang des minutes de Maître Laurent GINESTA, notaire associé à MONT-DE-MARSAN.

En tant que de besoin, l'Acquéreur donne tous pouvoirs au Vendeur à l'effet d'apporter toutes modifications ou rectifications à l'attention des services instructeurs, nécessaires pour l'obtention de la conformité administrative de l'ensemble immobilier édifié.

Ouverture du chantier - Le Vendeur déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été faite à la Mairie de HAUT MAUCO (Landes), le 23 Février 2024.

La copie de cette déclaration, ci-annexée, a été déposée au rang des minutes du notaire soussigné.

OBLIGATION DE VEGETALISATION ET DE PRODUCTION D'ENERGIES

L'autorisation d'urbanisme sus énoncée a été délivrée en conformité avec les dispositions des articles L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation, et L.111-19-1 du Code de l'urbanisme, issus de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 imposant l'intégration à certaines constructions et rénovations de bâtiments, ainsi qu'à certains parcs de stationnement, soit d'un procédé de production d'énergies renouvelables, soit d'un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération.

CONSISTANCE DES FRACTIONS VENDUES ET DU BATIMENT

La consistance des fractions vendues et du bâtiment est définie et figurée :

- Pour ce qui concerne les fractions divisées, par le plan côté de chacun de ces lots, lequel comporte l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements et qui est annexé au présent acte, après visa par les parties et mention par le notaire.

- Pour ce qui concerne le bâtiment dont dépendent lesdites fractions et ses dégagements extérieurs, par les plans suivants, établis par le Cabinet **AADI Architectes** 1 Rue des Brannes SERRES CASTETS (Pyrénées Atlantiques), savoir :



- 1.- Plan de situation ;
- 2.- Plan de masse ;
- 3.- Plan du sous-sol ;
- 4.- Plan du rez-de-chaussée ;
- 5.- Plan du premier étage ;
- 6.- Plan de l'étage sous combles ;
- 7.- Plan d'étages courants ;
- 8.- Coupes et élévation ;
- 9.- Façades.



Lesquels sont demeurés **annexés** à l'acte de dépôt susvisé.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES FRACTIONS VENDUES ET DU BATIMENT

Les caractéristiques techniques des fractions vendues du bâtiment et de ses équipements extérieurs résultent de la note technique établie le 9 Janvier 2024 par le Cabinet AADI Architectes 1 Rue des Brannes SERRES CASTETS (Pyrénées Atlantiques), architecte susnommé, indiquant les parties du bâtiment existant conservées et les matériaux utilisés.

Lequel est demeuré annexé à l'acte de dépôt susvisé.

FONDACTIONS DU BATIMENT - ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Les travaux de construction ont commencé après que le vendeur ait souscrit en mairie, le 23 Février 2024 la déclaration d'ouverture du chantier conforme aux dispositions des articles R.424-16 et R.434-1 du Code de l'urbanisme.

Les fondations du bâtiment dont dépendent les fractions présentement vendues ont débuté, mais ne sont pas encore achevées.

DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR

1.- L'acquéreur déclare avoir été, dès avant le jour du présent contrat, mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des minutes du notaire susnommé, savoir : le permis de construire, les plans du bâtiment dans lequel sont comprises les fractions présentement vendues et le descriptif susvisé.

Ainsi que du plan de masse et du plan des équipements extérieurs communs susvisés.

2.- Il déclare avoir également eu connaissance, dès avant ce jour, du plan des locaux vendus et de la notice susvisée.

Il déclare qu'il a eu communication, dès avant ce jour, de l'état descriptif de division en volumes et des statuts de l'Association syndicale libre de l'ensemble immobilier.

Il reconnaît qu'une copie de ces documents lui a été remise ce jour, ce qui est attesté par le notaire soussigné.

POURSUITE ET ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION

1.- Obligation d'achever - Le vendeur s'oblige à poursuivre la construction et à l'achever dans le délai qui sera ci-après fixé et conformément aux énonciations du présent acte, du devis descriptif ci-dessus visé et du plan et de la notice ci-annexés et, d'une façon générale aux articles L.122-2 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Cette obligation d'achever, à l'exception des travaux de finition ou d'installation dont l'acquéreur s'est éventuellement réservé l'exécution, comporte pour le vendeur celle de justifier du dépôt en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux et de justifier d'une attestation de non-contestation de la



conformité des travaux obtenue dans les conditions des articles R.462-6 à R.462-10 du Code de l'urbanisme.

2.- Tolérances - Il est convenu que les différences de CINQ (5) pour cent des cotes exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

En cas de pluralité de locaux de même nature compris dans la même vente, il y aura éventuellement compensation entre eux.

Observation étant ici faite que les biens vendus sont livrés « *brut de décoffrage* » ; ainsi, les cotes exprimées sur les plans des lots privatifs ne tiennent pas compte du doublage des murs et dans les plans de coupe relatifs aux bâtiments, il n'est pas pris en compte les revêtements des sols et les éventuels faux plafonds, l'ensemble de ces aménagements étant à la charge de l'acquéreur.

Observation étant ici faite que le non-respect des obligations du vendeur sur la contenance promise, ouvre droit à l'action en diminution du prix conformément aux articles 1616 et suivants du Code civil.

L'action devra être engagée dans l'année de la livraison du bien objet des présentes à peine de déchéance.

3.- Délai d'achèvement - Le vendeur exécutera son obligation d'achever au cours du **deuxième trimestre de l'année 2025**.

3-1 Force majeure - Pour l'application de la présente clause, les cas de force majeure s'entendent de tous les événements remplissant les conditions définies à l'article 1218 du Code civil, c'est à dire tous les événements empêchant temporairement l'exécution par le VENDEUR de son obligation d'achever à bonne date les travaux de construction lui incombant pour autant que ces événements échappent au contrôle du VENDEUR, qu'ils ne pouvaient pas être raisonnablement prévus lors de la conclusion de la Vente et que leurs effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées.

Il est expressément convenu que la survenance d'un cas de force majeure ayant pour objet d'empêcher temporairement le VENDEUR de poursuivre les travaux de construction lui incombant aura pour seule conséquence de différer de plein droit le délai qui lui est imparti pour l'achèvement desdits travaux.

3-2 Causes légitimes de suspension du délai de livraison - Pour l'application de cette disposition, sont considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- Les grèves (qu'elles soient générales, particulières au secteur du Bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier),

- Les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier,

- Le redressement ou la liquidation judiciaires des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs,

- La défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs (la justification sera apportée par le Vendeur à l'Acquéreur au



moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée AR adressée par le maître d'œuvre à l'entrepreneur défaillant),

- La recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant aux entreprises défaillantes, en redressement ou en liquidation judiciaires,
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou d'arrêter les travaux,
- La recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,
- La découverte de zones de pollution ou de contaminations des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol telles que notamment présence ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations spécifiques ou à des reprises en sous-œuvre des immeubles voisins et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation tels que la présence de réseaux non portés à la connaissance du VENDEUR lors de l'acquisition du terrain, assiette de l'opération,
- Les troubles résultant d'hostilité, attentats, cataclysmes, accidents de chantier, incendie, inondations,
- Les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F., compagnie des eaux, France Télécom, etc...), et/ou l'aménageur de la ZAC ou au lotisseur,
- Les difficultés d'approvisionnement de tous matériaux, matières premières, fournitures, outillages, grues, machines, équipements et, de manière générale, de tout ce qui est nécessaire à la réalisation de l'opération immobilière et ce, quelle qu'en soit la cause notamment un défaut de disponibilité,
- Les vols et/ou actes de vandalisme,
- L'incidence de la demande et/ou de la réalisation de travaux complémentaires ou modificatifs par l'acquéreur,
- Les retards de paiement de l'acquéreur dans le règlement des appels de fonds concernant tant la partie principale du prix et des intérêts de retard, que celle correspondant aux options, aux éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs.

Pour l'appréciation des événements, ci-dessus évoqués, les parties, d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité, auquel seront joints, le cas échéant, les justificatifs convenus ci-dessus.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle directement ou par ses répercussions à la poursuite des travaux, majoré d'UN (1) mois, pour tenir compte de leurs conséquences sur l'organisation générale du chantier.

4.- Définition de l'achèvement - Il est convenu que l'achèvement de l'immeuble, au sens de la présente convention, s'entend tel qu'il est défini par l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation, ici littéralement reproduit :

"L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du Code civil, reproduit à l'article L.261-2 du présent code et de l'article L.261-11 du présent code, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont



installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L.261-15. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés, impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code civil, reproduit à l'article L.261-5 du présent code".

5.- Qualité et pouvoirs de maître de l'ouvrage - Pour permettre au vendeur d'exécuter son obligation ci-dessus contractée d'achever les ouvrages, le vendeur conserve et conservera jusqu'à la réception desdits ouvrages la qualité de maître de l'ouvrage.

Le vendeur s'interdit toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et devis descriptifs qui n'auraient pas reçu préalablement l'accord écrit de l'acquéreur.

6.- Travaux modificatifs ou complémentaires - L'acquéreur s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du vendeur et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Dans le cas où l'acquéreur, postérieurement au jour des présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportées à ses locaux privatifs ou que des travaux supplémentaires, à l'exception des travaux de finition ou d'installation dont l'acquéreur s'est éventuellement réservé l'exécution, soient exécutés, il devra s'adresser au vendeur, qui appréciera si les modifications demandées sont réalisables et, le cas échéant, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, établira un contrat de travaux modificatifs contenant la nature des modifications ou travaux complémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison ci-dessus prévu. Demeureront annexés au contrat, le plan des locaux correspondant aux locaux réalisés avec les travaux modificatifs demandés par l'acquéreur et le plan des locaux correspondant à la configuration des locaux conforme aux règles imposées par la législation en vigueur.

Les travaux modificatifs doivent satisfaire aux caractéristiques suivantes :

a) Les locaux pourront être visités par une personne handicapée, quel que soit son handicap, c'est-à-dire que cette personne pourra entrer dans le logement, se rendre dans le séjour par un cheminement accessible, y circuler et en ressortir ;

b) Les travaux modificatifs réalisés à la demande de l'acquéreur permettent la réversibilité des aménagements par des travaux simples, dans les conditions définies par arrêté du ministre chargé de la construction.

Le vendeur donnera directement aux architectes et entrepreneurs les instructions nécessaires.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de vente qui sera fixé ci-après, notamment en ce qui concerne les hypothèques légales spéciales ou générales attachées à son paiement.



Le vendeur pourra, compte tenu de la nature et de l'importance des modifications envisagées, imposer à l'acquéreur de souscrire, avant le commencement de ces travaux, une police d'assurance dommages-ouvrage complémentaire à celle souscrite par le vendeur, dont les conditions sont ci-après visées, auprès de la même compagnie d'assurance.

Par suite de ces modifications demandées par l'acquéreur, ce dernier ne pourra faire aucune réclamation à l'encontre du vendeur de la discordance entre les locaux livrés et la notice descriptive et les plans demeurés ci-annexés après mention.

7.- Parachèvement - Le vendeur disposera des délais normaux, compatibles avec la nature des ouvrages, des choses et des plantations, le cas échéant, pour achever les parties communes et, d'une façon générale, parachever les ouvrages prévus dans les descriptifs. Il s'oblige à réaliser ces achèvement et parachèvement. Le délai ci-dessus visé tiendra compte, le cas échéant, du caractère fractionné de la réalisation de l'ensemble immobilier.

CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES CONSTRUCTIONS ET PRISE DE POSSESSION

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée dans les conditions qui vont être ci-dessous précisées.

Le vendeur notifiera à l'acquéreur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le certificat de l'architecte attestant l'achèvement au sens ci-dessus défini par l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Par la même lettre, le vendeur invitera l'acquéreur à constater la réalité de cet achèvement à jour et heure fixes.

Le même jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal.

L'acquéreur aura la faculté d'insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler sur les malfaçons et les défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Il est rappelé à cet égard qu'aux termes de l'article R.261-1 précité, ci-dessus reproduit, "la constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité avec les prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code civil, reproduit à l'article L.261-5 du présent code".

Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contredites par le vendeur.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, au sens ci-dessus défini, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clés à l'acquéreur pour valoir livraison et prise de possession et l'acquéreur procédera au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition.

Le procès-verbal relatera ces constatation, réserves, contredits, remise de clés et paiement du solde du prix.

Ledit procès-verbal sera déposé au rang des minutes du notaire soussigné, aux frais du vendeur.

CONSTATATION DU PARACHEVEMENT DES OUVRAGES



L'acquéreur donne mandat au syndic assisté, s'il a été constitué, du Conseil syndical, aux fins de procéder en son nom à la constatation du parachèvement des ouvrages des parties communes.

Cette constatation sera faite ainsi qu'il est prévu ci-dessus pour les locaux de l'acquéreur.

DEFAUT DE CONFORMITE – GARANTIE DE LA CHOSE VENDUE

1.- Le vendeur ne demeure tenu que des seules garanties des défauts de la chose vendue que les dispositions du Code civil mettent à la charge du vendeur d'immeuble à construire.

2.- Ces dispositions sont ici littéralement reproduites :

Article 1642-1 - "*Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents.*

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice".

Article 1646-1 - "*Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.*

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assurer la garantie prévue à l'article 1792-3".

Article 1648, al.2 - "*Dans le cas prévu à l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents".*

Article 1792 - "*Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.*

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère".

Article 1792-1 - "*Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

1.- *Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;*

2.- *Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;*

3.- *Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage".*

Article 1792-2 - "*La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des équipements d'un*



ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondations, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent, lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage".

Article 1792-3 - "Les autres éléments d'équipement d'un ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement, d'une durée minimale de deux ans, à compter de sa réception".

Article 1792-4 "Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou élément d'équipement considéré.

Sont assimilés à des fabricants pour l'application du présent article :

Celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;

Celui qui l'a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif".

Article 1792-4-1 "Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article".

3.- Il est convenu ce qui suit, pour l'application de l'article 1642-1 du Code civil sus visé :

- La remise des clés à l'acquéreur vaudra prise de possession.

- Le vendeur fera connaître à l'acquéreur la date à laquelle interviendra la réception visée audit article, soit lors de l'établissement de l'acte authentique portant constatation de l'accord des parties sur l'achèvement de l'immeuble, s'il est recouru à cette modalité, soit, si la réception n'est pas intervenue lors de cet établissement, ou si la constatation de l'achèvement est faite par déclaration de la personne qualifiée, par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- L'acquéreur devra informer le vendeur des vices qui apparaîtraient avant l'expiration des délais fixés par l'article 1642-1, ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut par l'acquéreur d'avoir informé le vendeur dans les formes ci-dessus, le vendeur sera déchargé des vices apparents lors de l'expiration de ces délais, par le seul fait de cette expiration.

4.- Il est enfin convenu que les défauts de conformité avec les énonciations du descriptif tel qu'il résulte des documents ci-dessus visés, et qui seraient sans incidence sur l'usage ou la solidité des fractions vendues, devront être dénoncés au vendeur dans les conditions de forme et de délai ci-dessus stipulées au 3° pour l'application de l'article 1642-1 précité à peine de déchéance de l'acquéreur de tous droits et actions à raison de ces défauts de conformité.



GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

L'acquéreur est informé de la teneur de l'article 1792-6 du Code civil prévoyant la garantie de parfait achèvement, ci-après littéralement reproduit :

"La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.

La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord ou, à défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage".

TABLEAU RECAPITULATIF DES GARANTIES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau de la durée des garanties des vices de parfait achèvement, de bon fonctionnement et d'isolation phonique.

GARANTIE	DELAI	POINT DE DEPART DU DELAI	TEXTES
VICES APPARUS (Avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 mois	Le plus tardif des deux évènements : réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	Art. 1642-1, 1648 al 2 du Code civil
PARFAIT ACHEVEMENT	1 an	Réception des travaux	Art. 1792-6 al 2 du Code civil
BON FONCTIONNEMENT Eléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception des travaux	Art. 1792-3 du Code civil
DOMMAGES : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception des travaux	Art. 1646-1, 1792 et 1792-2 du Code civil

GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT



IMMEUBLE HORS SECTEUR PROTEGE

Le vendeur déclare que les biens n'entrent pas dans le champ d'application du secteur protégé, étant destinés à un usage professionnel ou commercial.

En conséquence et ainsi qu'il résulte des dispositions des articles L.261-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, n'étant pas tenu de produire une garantie financière d'achèvement, le vendeur ne produit aucune garantie financière d'achèvement.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application des articles R.4532-95, R.4532-96 et R.4532-97 du Code du travail, le vendeur déclare que l'immeuble a été édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993, en conséquence, il s'engage à procéder après réception des ouvrages, au dépôt d'un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé aux articles L.4532-16 et L.4532-18 du Code du travail au rang des minutes du notaire soussigné, et à en remettre un exemplaire, le cas échéant, au syndic de l'immeuble ou à l'association syndicale.

Le vendeur déclare qu'il a confié l'établissement de ce dossier au Cabinet **ADI Architectes** 1 Rue des Brannes SERRES CASTETS (Pyrénées Atlantiques), et qu'un document initial a été annexé à l'acte de dépôt de pièces reçu par le notaire soussigné ce jour.

ABSENCE DE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En effet, bien que situé sur une portion de territoire où ce droit de préemption est applicable, l'immeuble entre dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L.213-1 alinéa 5, b, du Code de l'urbanisme, comme constituant une vente d'immeuble à construire dans les conditions prévues par les articles 1601-1 et suivants du Code civil.

DECLARATION SUR LA SITUATION HYPOTHECAIRE

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune inscription hypothécaire, légale ou judiciaire.

Toutefois, le DEPARTEMENT DES LANDES, créancier du Vendeur, en vertu d'un acte reçu par Maître BONNET LAFARGUE, notaire à SAINT-SEVER, le 28 Mai 2019, ci-après analysé sous le titre « Origine de Propriété » informé de la présente vente a, par courrier en date du 03, demeuré ci-**annexé**, déclaré :

- donner son consentement à ladite vente, et renoncer à se voir attribuer en totalité ou en partie le prix de vente, en remboursement à due concurrence de sa créance,
- ne pas avoir requis jusqu'à ce jour l'inscription de sa garantie sur les biens vendus,
- et s'interdit de requérir l'inscription pour l'avenir.



CHARGES ET CONDITIONS

Charges et conditions générales - La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, notamment, sous celles suivantes que les parties s'obligent réciproquement à exécuter et à accomplir :

1.- L'acquéreur reconnaît avoir une parfaite connaissance des diverses obligations et servitudes instituées dans les documents énoncés ci-dessus sous le titre "Références de publicité foncière" et s'oblige à exécuter et à respecter toutes les charges et conditions qui en résultent, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à ce sujet contre le vendeur pour quelque cause que ce soit.

2.- Il supportera les servitudes passives de toute nature pouvant grever l'immeuble vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls personnels, sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse conférer à des tiers plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des énonciations figurant au présent acte et à l'état descriptif de division en volumes.

3.- Il acquittera, à compter du jour de sa prise de possession, les contributions et taxes de toute nature auxquelles l'immeuble vendu sera assujéti ainsi que tous abonnements à tous réseaux de distribution d'eau, de gaz et d'électricité.

De son côté, le vendeur ne demeure tenu que des seules garanties des défauts de la chose vendue que les dispositions du Code civil mettent à la charge du vendeur d'immeuble à construire.

Assurance-incendie - Les biens vendus sont et demeureront assurés contre l'incendie aux risques du vendeur jusqu'à leur mise à la disposition de l'acquéreur.

Après cet événement, les biens seront, en ce qui concerne cette assurance, aux risques de l'acquéreur.

En conséquence, en cas d'incendie total ou partiel des biens avant qu'ils ne soient mis à la disposition de l'acquéreur, le vendeur encaissera seul l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances couvrant le risque, nonobstant la circonstance que l'acquéreur soit devenu propriétaire des constructions, par l'effet de la présente vente, au fur et à mesure de leur édification.

Toutefois, l'acquéreur aura la faculté qui lui est conférée par le vendeur de demander à la compagnie d'assurances, sans formalité judiciaire, que l'indemnité demeure consignée dans ses caisses à la sûreté du remboursement des fractions du prix déjà payées, si ledit remboursement fait l'objet d'un accord entre les parties ou d'une décision judiciaire.

Lors de la mise à la disposition de l'acquéreur des biens vendus, ces derniers seront couverts contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite préalablement pour le compte du syndicat par le vendeur.

Toutefois, en cas d'incendie total ou partiel des biens vendus avant complète libération de l'acquéreur, le vendeur exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de l'article 121-13 du Code des assurances.



En tant que de besoin, l'acquéreur cède et transporte au vendeur, qui accepte, une somme égale au solde alors dû sur le prix de la présente vente, en principal, frais et accessoires, à prendre par préférence et antériorité à lui-même et à tous futurs cessionnaires, dans le montant de l'indemnité dont il s'agit, pour le vendeur toucher et recevoir cette somme directement et sur simple quittance, sans le concours et hors la présence de l'acquéreur.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du vendeur et aux frais de l'acquéreur.

Assurance-dommages -

1. Comme les dispositions de l'article L.242-1 du Code des assurances le lui imposent, le vendeur déclare avoir souscrit une assurance auprès de la compagnie **AXA France IARD (courtier FOCH ASSURANCES) ayant son siège social à NANTERRE (92 727), 313, Terrasses de l'Arche, sous le numéro** 🍎

Le vendeur reconnaît avoir acquitté dans sa totalité la prime afférente au contrat ainsi souscrit et, pour en justifier, produit la quittance déposée au rang des minutes du notaire soussigné.

Aussi longtemps qu'elle aura la qualité de maître d'ouvrage, au sens de l'article 1601-3 du Code civil, le vendeur s'oblige envers la compagnie d'assurances :

- A la tenir informée de tout événement nouveau pouvant avoir une incidence sur les conditions en considération desquelles le contrat a été souscrit.

- A l'aviser de tout arrêt des travaux.

- A lui signifier la réception des travaux.

2. Au regard des dispositions précitées, l'acquéreur a la qualité d'assuré, ce qui signifie qu'il demeure tenu des conséquences en résultant, notamment celle de devoir déclarer tout sinistre dans les cinq jours de sa survenance.

Par ailleurs, sa qualité d'assuré subroge l'acquéreur dans tous les droits découlant du contrat et notamment celui d'exiger de l'assureur la remise de tous les documents techniques ou autres, afférents à l'opération de construction.

3. L'acquéreur reconnaît avoir reçu, dès avant la conclusion des présentes, une copie du contrat d'assurance dommages-ouvrages.

Assurance responsabilité - Le vendeur informe l'acquéreur qu'il satisfait à l'obligation posée par l'article L.241-1 et L.242-2 du Code des assurances, en ce qu'il a souscrit une assurance responsabilité auprès de la compagnie **ALLIANZ, ayant son siège social à PARIS LA DEFENSE (92076), 1, Cours Michelet - CS 30051, sous le numéro M24173012.**

REGLEMENTATIONS DIVERSES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE SANTE PUBLIQUE

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - L'immeuble n'est pas situé dans une zone couverte par un plan, prescrit ou approuvé, de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles, dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, ou encore dans une zone à potentiel radon définie par voie



réglementaire, en conséquence, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement ne sont pas applicables.

Un état des risques et pollution délivré le 19 Février 2024 est demeuré ci-**annexé**.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Absence de secteur d'information sur les sols - Le terrain n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols, ainsi qu'il résulte de l'état des risques ci-dessus visé.

Diagnostic de performance énergétique - La présente vente entre dans le champ d'application de l'article L.271-4 I 15^{ème} alinéa du Code de la construction et de l'habitation ; En conséquence le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L.126-28 dudit code dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, n'est pas requis.

Plan d'exposition au bruit des aérodromes - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit des aérodromes tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

Diagnostic de performance énergétique - La présente vente entre dans le champ d'application de l'article L.126-27 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021. En conséquence, le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur au plus tard à la réception de l'immeuble, un diagnostic de performance énergétique établi par une personne remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et comprenant les informations visées aux articles R.126-016 et suivants du même code et aux articles 4 et suivants l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

L'acquéreur déclare être informé des dispositions des articles L.126-26 et suivants du Code précité, et des droits et obligations qui en résultent.

Bornes de rechargement électrique - L'immeuble a fait l'objet d'une demande de permis de construire à compter du 11 mars 2021.

L'immeuble à édifier comprend un parc de stationnement qui comporte plus de dix emplacements de stationnement.

Conformément à l'article R.111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation, ce parc sera équipé d'un dispositif permettant la mise à disposition de l'énergie électrique à un point de recharge et est dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Les parties déclarent être parfaitement informées de cette situation, les obligations relatives à ladite législation étant transférées avec la propriété de l'immeuble.



Stationnement sécurisé des vélos - L'immeuble objet des présentes a fait l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable déposé(e) avant le 26 décembre 2022, et il entre dans le champ d'application des articles L.113-18 à L.113-20, et R.113-12 à R.113-18 du Code de la construction et de l'habitation, relatifs au stationnement sécurisé des vélos.

En effet, il comportera un parc de stationnement destiné aux occupants, aux salariés, aux usagers ou à la clientèle dans les conditions légales et réglementaires.

Installations classées - Le vendeur déclare, en application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, et à sa connaissance, que l'immeuble vendu n'a fait l'objet d'aucune exploitation classée soumise à autorisation ou enregistrement.

Reproduction de l'article L.514-20 du Code de l'environnement - A titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

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

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

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

Etat des risques de pollution des sols - Le Vendeur a fourni un état des risques de pollution des sols en date du 19 Février 2024, ci-**annexé**, duquel il résulte ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Selon les informations mises à notre disposition,

La consultation de la base de données BASOL, le 19 février 2024, n'a pas permis d'identifier de site pollué (ou sol pollué, ou potentiellement pollué) dans un rayon de 500m autour de l'immeuble.

La consultation de la base de données BASIAS, le 19 février 2024, a permis d'identifier les anciens sites industriels ou activités de service suivants : aucun site dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et 1 site entre 100m et 500m autour de l'immeuble. 1 ancien site industriel ou activité de service est situé dans la commune sans localisation précise.

La consultation de la base de données ICPE, le 19 février 2024, n'a pas permis d'identifier d'installation classée pour la protection de l'environnement dans un rayon de 500m autour de l'immeuble. 1 installation classée pour la protection de l'environnement est située dans la commune sans localisation précise. »



MODALITES DIVERSES - CLOTURE DE L'ACTE

NON APPLICATION DES ARTICLES L.311-1 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION NON-RECOURS A UN PRET PAR L'ACQUEREUR

Les parties déclarent qu'en raison de la qualité de "personne morale de droit public" de l'acquéreur, le présent acte n'entre pas dans le champ d'application des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation et ne saurait être soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt prévue à l'article L. 313-41 de ce code.

MANDAT

Par les présentes, l'acquéreur donne mandat au vendeur, qui accepte, de conclure, pour son compte, tous les actes de disposition afférents aux parties communes, à raison des quotes-parts attachées aux biens objet de la présente vente, qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme et aux obligations imposées par le permis de construire.

- Pour assurer la desserte du bâtiment ou son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Et en outre :

- Pour passer les conventions indispensables à la construction du bien objet des présentes, notamment en ce qui concerne les mitoyennetés, les servitudes, le prospect, le voisinage. Cette énumération étant non limitative.

- Pour procéder à toute acquisition de terrain, de droit de passage, de vue, de mitoyenneté, ou plus généralement, de tout ce qui sera nécessaire pour la réalisation ou la desserte du projet immobilier.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

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

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

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

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

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



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

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

Toutefois, cette dérogation ne fera pas obstacle à l'application éventuelle des dispositions de l'article 1218 du Code civil aux termes duquel il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur. Dans cette hypothèse, si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat, si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1 du même code.

ANNULATION DES CONVENTIONS ANTERIEURES

La convention objet des présentes annule et remplace tous actes antérieurs, et plus particulièrement le contrat préliminaire éventuellement visé ci-dessus, les documents publicitaires, maquettes ou plaquettes de présentation, ces derniers n'ayant qu'un caractère prévisionnel, et en conséquence, définit seule les droits et obligations des parties.

L'acquéreur accepte expressément les dispositions ci-dessus.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'assiette cadastrale des biens vendus appartient au vendeur pour en avoir fait l'acquisition du DEPARTEMENT DES LANDES,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Delphine BONNET LAFARGUE, alors notaire associé à SAINT-SEVER le 28 Mai 2019,

Moyennant le prix principal de 1 214 676 € payé comptant à concurrence de 67 482 € et le surplus stipulé payable en 17 annuités, le 28 Mai de chaque année, d'un montant de 67 482 €, la dernière au plus tard le 28 Mai 2036.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN le 3 Juin 2019 volume 2019P n° 7393.



Précision étant ici faite qu'aux termes de cet acte le vendeur s'est réservé la faculté de requérir le notaire à l'effet de prendre une inscription d'hypothèque légale de privilège de vendeur avec réserve de l'acte résolutoire, tout en ayant parfaite connaissance qu'à défaut de prise d'inscription dans un délai de 2 mois du jour de l'acte, ce privilège dégénérera en hypothèque simple prenant rang à la date de son inscription.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du chef du DEPARTEMENT DES LANDES

Les biens appartenaient précédemment au DEPARTEMENT DES LANDES pour les avoir acquis dans une plus grande contenance suivant acte administratif en date du 21 Janvier 2014,

De :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES CAP DE GASCOGNE, Etablissement Public de Coopération Intercommunale instituée suivant arrêté de Monsieur le Préfet du département des Landes pris le 31 décembre 1999, dont le siège social est situé à SAINT SEVER, immeubles les Violettes, 1 Rue de Bellocq, identifiée au SIREN sous le numéro 244 000 832 00059.

Moyennant le prix de 1 962 072,00 € dont le Département devait se libérer sur le montant des crédits dont il dispose dans les trois mois suivant l'accomplissement des formalités légales et totalement payé ainsi qu'il résulte d'un courriel

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN le 24 Janvier 2014 volume 2014P numéro 625.

Du chef de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CAP DE GASCOGNE

Les biens appartenaient originellement à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CAP DE GASCOGNE pour en avoir fait l'acquisition de :

1°) Madame Yvonne Paule Marie LABERDOULIVE, née à PANJAS (Gers) le 31 Janvier 1913, retraitée, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Alban LABOUDIGUE, demeurant à GRENADE-SUR-L'ADOUR (40270-Landes) Route de Mont-de-Marsan,

2°) Monsieur Jean Pierre Gérard Robert LABOUDIGUE, né à GRENADE SUR L'ADOUR le 21 Février 1938, industriel, et Madame Claudine CABE, née à BROCAS (Landes) le 19 Août 1937, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à CIBOURE (40500) 49 Bd d'Abbadie d'Arrast « Iduskia-C »,

3°) Monsieur Jacques LABOUDIGUE, né à MONTAUBAUR (Allemagne) le 8 Décembre 1947, sans profession, époux de Madame Nicole Mauricette PESQUIDOUS, demeurant à GRENADE SUR L'ADOUR 250 Chemin Lastutes,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre FAURIE, notaire à GRENADE SUR L'ADOUR le 13 Janvier 2004,

Moyennant le prix principal de DEUX CENT QUATRE VINGT NEUF MILLE SIX CENT CINQUANTE TROIS EUROS (289 653 €) stipulé payable sur production des pièces visés par le décret n°2003-301 du 2 avril 2003,

Du chef des consorts LABOUDIGUE

Plus antérieurement, ces biens appartenaient savoir :



- à Madame Yvonne Paule Marie LABERDOULIVE épouse LABOUDIGUE à concurrence d'un/quart (1/4) en usufruit,
 - à Monsieur et Madame Jean Pierre LABOUDIGUE à concurrence d'1/8^{ÈME} en nue-propiété et 3/8^{ÈMES} en pleine propriété,
 - à Monsieur Jacques LABOUDIGUE à concurrence d'1/8^{ÈME} en nue-propiété et 3/8^{ÈMES} en pleine propriété,
- Par suite des faits et actes suivants :

I - Décès de Monsieur Alban LABOUDIGUE

Monsieur Alban LABOUDIGUE, né à BEGAAR (40400), le 22 juin 1909, de nationalité française, en son vivant industriel, époux de Madame Yvonne Paule Marie LABERDOULIVE, demeurant à GRENADE-SUR-L'AOOUR, est décédé en son domicile, le 23 décembre 1972,

Laissant pour recueillir sa succession :

1°) Madame Yvonne Paule Marie LABERDOULIVE, son épouse survivante, sus-nommée, dans les qualités suivantes :

- commune en biens réduite aux acquêts, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître LOUIT, notaire à ESTANG (Gers), le 16 octobre 1933, préalablement à leur union célébrée à la mairie de GRENADE-SUR-L'ADOUR le 23 octobre 1933,
- et usufruitière légale du quart (1/4) des biens dépendant de la succession, en vertu de l'article 767 du Code Civil.

2°)

- a) Monsieur Jean Pierre Gérard Robert LABOUDIGUE,
- b) Et Monsieur Jacques LABOUDIGUE,

Ses deux fils, issus de son union avec son épouse survivante et seuls présomptifs héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié (1/2), sauf les droits de leur mère.

Ainsi que ces qualités et décès sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Marthe Albert Joseph CAPDEVILLE, notaire à SAINT--SEVER (Landes), le 27 février 1973.

Une attestation immobilière constatant la transmission des biens et droits immobiliers dépendant de cette succession a été dressée par le même notaire, le 16 août 1973. Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONT-DE-MARSAN, le 27 août 1973, volume 2913, numéro 17.

II - Changement de régime matrimonial des LABOUDIGUE-CABE

Les droits indivis qui appartenaient en propre à Monsieur Jean Pierre Gérard Robert LABOUDIGUE, comme indiqué ci-dessus, dépendent aujourd'hui de la communauté universelle de biens existant entre lui et Madame Claudine CABE, son épouse, par l'effet d'un jugement du Tribunal de Grande Instance de DAX (Landes), en date du 28 mars 1997, homologuant purement et simplement un acte reçu par Maître Jean PINATEL, notaire à BIARRITZ (Pyrénées Atlantiques), le 15 octobre 1996, aux termes duquel les époux sont convenus de changer de régime matrimonial en adoptant pour l'avenir le régime de la communauté universelle, aux lieux et place de la séparation de biens qui les régissait jusqu'alors, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Robert FAURIE, notaire à GRENADE-SUR-L'ADOUR, prédécesseur



immédiat du notaire soussigné, le 6 janvier 1958, préalablement à leur union célébrée à la mairie de GRENADE-SUR-L'ADOUR, le même jour.

Lequel jugement, devenu définitif, a été publiée et mentionné conformément à la loi et n'a fait l'objet d'aucune opposition.

Une attestation immobilière suite au changement de régime matrimonial a été dressé par Maître Jean PINATEL, notaire sus-nommé, le 10/03/2024 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN le 10/03/2024.

III – Du chef de Monsieur Alban LABOUDIGUE

Les biens appartenaient en propre à Monsieur Alban LABOUDIGUE

- partie pour l'avoir recueillie avec d'autres immeubles, dans la succession, de Madame Maria SOUBIELLE, née le 16 novembre 1890, de nationalité française, en son vivant sans profession, épouse de Monsieur Justin LABOUDIGUE, demeurant à GRENADE-SUR-L'ADOUR, décédé en son domicile, le 23 octobre 1941, laissant pour recueillir sa succession :

1°) Monsieur Justin LABOUDIGUE, son époux survivant, depuis décédé ainsi qu'il sera dit ci-après, dans les qualités suivantes :

- commun en biens réduit aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître de CHAUTON, notaire à TARTAS (40400), le 19 février 1908, préalablement à leur union,

- donataire, aux termes d'un acte reçu par Maître CAULONQUE, notaire sus-nommé, le 10 juin 1927, du quart (1/4) en pleine propriété et du quart (1/4) en usufruit de l'ensemble des biens composant la succession.

2°) Et Monsieur Alban LABOUDIGUE, son fils unique sus-nommé, issu de son union avec son époux survivant, héritier pour la totalité de la succession, sauf les droits de son père.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître René VIELLE, notaire GRENADE-SUR-L'ADOUR, le 27 juillet 1945.

- Et le surplus, pour l'avoir recueilli dans une plus grande proportion et avec d'autres dans la succession de Monsieur Justin LABOUDIGUE, né à CARCEN PONSON (Landes), le 26 août 1883, de nationalité française, en son vivant marchand de bois, veuf en premières noces et non remarié de Madame Maria SOUBIELLE demeurant à GRENADE-SUR-L'ADOUR, où il est décédé, le 30 avril 1954, laissant pour recueillir sa succession :

- Monsieur Alban LABOUDIGUE, son fils unique sus-nommé, issu de son union avec son épouse prédécédée, héritier pour la totalité de la succession.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Robert FAURIE, notaire à GRENADE-SUR-L'ADOUR, le 25 Octobre 1954.

IV - Du chef de la communauté LABOUDIGUE-SOUBIELLE

Ces biens appartenaient à Monsieur et Madame Justin LABOUDIGUE et formaient une dépendance de la communauté de biens réduite aux acquêts ayant existé entre eux ainsi qu'il est dit ci-dessus, pour avoir été acquis, dans une plus grande proportion et avec d'autres immeubles, par Monsieur Justin LABOUDIGUE, seul, au cours et pour le compte de ladite communauté, de :



Madame Françoise Marie Zoé d'ALBIS de GISSAC, sans profession, divorcée en premières noces et non remariée de Monsieur René d'HERAIL de BRISIS demeurant à PARIS (16^{ème}) 100, Rue Lauriston,

Aux termes d'un acte reçu par Maître LATOU, notaire à MONT-DE-MARSAN, le 20 février 1937,

Moyennant le prix de VINGT SEPT MILLE ANCIENS FRANCS (27.000,00 AF) payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été transcrite au Bureau des hypothèques de MONT-DE-MARSAN, le 13 mars 1937, volume 1059, numéro 9.

RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes de l'acte reçu par Maître Pierre FAURIE, notaire sus-nommé, le 13 Janvier 2004 publié au service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN le 9 Mars 2004 volume 2004P n°2107,

1°) La servitude de passage ci-après retranscrites a été constituée :

« II – *SERVITUDE DE PASSAGE au bénéfice de la parcelle sise commune d'HAUT- MAUCO, cadastrées section C n°355 :*

Le vendeur fait réserve expresse d'un droit de passage en tout temps, tous usages et des plus étendus, à son profit et au profit de tous propriétaires après lui, afin d'accéder aux parcelles sises commune d'HAUT-MAUCO, cadastrée section C n°355 depuis la route de SAINT-PERDON à MAURRIN et inversement en passant sur une partie des parcelles sises commune d'HAUT-MAUCO cadastrées section C n°163, 165 (devenue C 447 et 448 qui a été réunie au domaine public), 166 (devenue C 445 et 446 qui a été réunie au domaine public), 168 (devenue C 443 et 444 qui a été réunie au domaine public), 169 (devenue C 441 et 442 qui a été réunie au domaine public), 284 et 356 (devenue C 439 et 440 qui a été réunie au domaine public).

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de six (6) mètres à l'endroit de passage le moins dommageable desdites parcelles cadastrées section C n°163, 165 (devenue C 447 et 448 qui a été réunie au domaine public), 166 (devenue C 445 et 446 qui a été réunie au domaine public), 168 (devenue C 443 et 444 qui a été réunie au domaine public), 169 (devenue C 441 et 442 qui a été réunie au domaine public), 284 et 356 (devenue C 439 et 440 qui a été réunie au domaine public). Son emprise est figurée sous une teinte jaune, sur le plan ci-joint et annexé aux présentes après mention, approuvé par les parties.

Etant ici précisé que, de par l'aménagement à venir de la propriété vendue, l'assiette de cette servitude de passage pourra être transportée à tout moment en d'autres endroits si nécessaire.

Etant ici indiqué que, de par l'aménagement à venir à la propriété vendue, l'assiette de cette servitude de passage pourra être transportée à tout moment en d'autres endroits si nécessaire.

L'entretien de la présente servitude sera à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Fonds dominant :

Commune d'HAUT-MAUCO (LANDES) 40280

Une parcelle de terre sise dite commune et figurant au cadastre rénové sous les relations suivantes :



C n°355 pour 1ha 50a 00ca

Fonds servant :

Commune d'HAUT-MAUCO (LANDES) 40280

Diverses parcelles de natures différentes, le tout sis dite commune et figurant au cadastre rénové sous les relations suivantes :

C n°163 pour 1ha 82a 00ca

C n°165 pour 1ha 85a 40ca

C n°166 pour 1ha 01a 00ca

C n°168 pour 1ha 41a 20ca

C n°169 pour 1ha 62a 80ca

C n°284 pour 55a 90ca

C n°356 pour 6ha 36a 80ca

Origine de propriété :

La parcelle cadastrée section C n°355 appartient au vendeur et l'origine de propriété est identique à celle du BIEN présentement vendu.

Les parcelles cadastrées section C n°163, 165, 166, 168, 169, 284 et 356 appartiennent à l'ACQUEREUR du jour.

Précision étant faite que l'indemnité due au titre de la présente constitution de servitude est comprise dans le prix de vente. »

2°) La convention de servitude EDF a été rappelée ainsi qu'il suit :

« **RAPPEL DE SERVITUDES**

I – Il résulte de l'acte reçu par Maître Robert HITCE, notaire associé à BAYONNE, le 16 mai 1990, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de Mont- de-Marsan, le 29 juin 1990 – volume 1990P n°4060 suivi d'une attestation rectificative en date du 29 août 1990 publié au bureau des hypothèques de Mont-de-Marsan le 30 Août 1990 – volume 1990P °5373.

Il a été constitué entre le VENDEUR aux présentes et la société alors dénommée « ÉLECTRICITÉ DE FRANCE E.D.F. » une servitude ci-après littéralement rapportée :

« **EXPOSE**

Monsieur MERLE, es-qualités déclare que le CÉDANT est propriétaire des parcelles de terrain sises à HAUT-MAUCO (Landes), cadastrées section C n°165 (devenue C 447 et 448 qui a été réunie au domaine public) (1ha 85a 40ca) 168 (devenue C 443 et 444 qui a été réunie au domaine public) (1ha 41ca 20ca) et 170 (devenue C 355-439 et 440 qui a été réunie au domaine public) (7ha 86a 80ca).

Il déclare en outre, conformément au décret n°70-492 du 11 juin 1970, que les parcelles sus-désignées sont actuellement exploitées par le CÉDANT.

En vue de permettre l'établissement et l'exploitation sur lesdites parcelles d'une ligne électrique souterraine déclarée d'utilité publique, les parties sont convenues ce qui suit :

Articler 1er :

CONVENTION DE SERVITUDE

Après avoir pris connaissance du tracé de la ligne souterraine MT – Poste Naoutot, création des départs AURICE, MONTGAILLARD, BENQUET sur les



parcelles ci-dessus désignées, le propriétaire reconnaît à E.D.F. que cette propriété soit close ou non, bâtie ou non, les droits suivants :

1° - Y établir à demeure dans une bande de un mètre de large, une ligne électrique souterraine sur une longueur totale d'environ quatre cents mètres, dont tout élément sera situé au moins un mètre quarante de la surface des travaux ;

2° - Etablir en limite des parcelles cadastrales des bornes de repérage ;

3° - Effectuer l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toute plantation, qui se trouvant à proximité de l'emplacement de la ligne électrique ou de courant faible spécialisé, gêne sa pose ou pourrait par sa croissance occasionner des avaries aux ouvrages.

Par voie de conséquence, E.D.F., pourra faire pénétrer sur la propriété ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui en vue de la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation des ouvrages ainsi établis.

Avertissement en sera donné aux intéressés par voie d'affichage en mairie et d'avis publié dans la presse, et sauf cas d'urgence, préalablement aux travaux.

Article 2 :

Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance des parcelles mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit, l'enlèvement ou la modification des ouvrages désignés à l'article 1er.

Il s'engage en outre, dans la bande de terrain définie à l'article 1er, à ne faire aucune modification du profit du terrain, construction, plantations d'arbres ou d'arbustes ni aucune culture préjudiciable à l'entretien, à l'exploitation et à la solidité des ouvrages ou à la sécurité.

Il pourra toutefois :

-élever des constructions de part et d'autre de cette bande à condition de respecter entre lesdites constructions et l'ouvrage fixé à l'article 1er, les distances de protection prescrites par les règlements en vigueur ;

-planter des arbres de part et d'autre des lignes électriques souterraines à condition que la base du fût soit à une distance supérieure à deux mètres des ouvrages.

Article 3 :

A titre de compensation forfaitaire et définitive des préjudices spéciaux de toute nature résultant de l'exercice des droits reconnus à l'article premier, E.D.F. déclare présentement verser au propriétaire, ce qui est accepté par son mandataire, à-qualités, une indemnité de deux mille francs se décomposant de la façon suivante : 400 x 5 F.

Les dégâts qui pourraient être causés aux cultures et aux biens à l'occasion de la construction, de la surveillance, de l'entretien et de la réparation de l'ouvrage (à l'exception de l'enlèvement, de l'abattage, ou du dessouchage des plantations dont l'indemnisation est assurée en vertu de l'alinéa précédent) feront l'objet d'une indemnité supplémentaire fixée à l'amiable ou, à défaut d'accord, par le tribunal compétent.

Article 4 :

Le propriétaire ou, le cas échéant, tout autre exploitant agricole, sera dégagé de toute responsabilité à l'égard d'E.D.F pour les dommages qui viendraient à être causés de son fait aux ouvrages faisant l'objet de la présente convention, à l'exclusion de ceux résultant d'un acte de malveillance de sa part.

En outre, si l'atteinte portée aux ouvrages résulte d'une cause autre qu'un acte de malveillance de sa part et si les dommages sont ainsi causés à des tiers, E.D.F.



garantit le propriétaire ou éventuellement toute autre exploitant agricole contre toute action aux fins d'indemnité qui pourrait être engagée par ces tiers.

Article 5 :

Le propriétaire s'engage dès maintenant, à porter la présente convention à la connaissance des personnes qui ont ou qui acquerront des droits sur les parcelles traversées par les ouvrages.

Il s'engage en outre à faire reporter dans tout acte relatif à ces terrains l'existence de la convention.

Article 6 :

Le tribunal compétent pour statuer sur les contestations auxquelles pourrait donner lieu l'application de la présente convention est celui de la situation des parcelles.

Article 7 :

La présente convention prend effet à dater du jour où a été conclue la convention sous seing privé intervenue directement entre E.D.F. et le propriétaire, soit les quinze décembre mil neuf cent quatre-vingt-huit et quinze février mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

Elle est en outre conclue pour la durée des ouvrages dont il est question à l'article 1er ou de tous ceux qui pourraient leur être substitués sur l'emprise des ouvrages existants. (...). »

Aux termes d'un acte reçu par Maître Mélissa LOUBET, notaire à TOULOUSE, le 11 Janvier 2021 publié au service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN le 15 Janvier 2021, une servitude de passage de canalisation GRDF a été constituée. Une copie de cet acte est demeurée ci-jointe et **annexée** aux présentes après mention.

EXONERATION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIERE

Le notaire soussigné a averti les comparants que l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties à laquelle l'immeuble pourrait éventuellement donner lieu, est subordonnée à la production par le propriétaire, auprès du service du cadastre (Centre des impôts fonciers), d'une déclaration à souscrire dans les quatre-vingt-dix jours de l'achèvement.

Toutefois cette exonération ne peut être que partielle, si la commune a usé de son droit de supprimer cette exonération pour la part de taxe foncière qui lui revient, dans les conditions prévues à l'article 1639 A du Code général des impôts.

TITRES

Le vendeur ne sera tenu à la remise d'aucun titre de propriété mais l'acquéreur est subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer, si bon lui semble et à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant les biens vendus.

ATTESTATION

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



TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

La société dénommée "SOCIETE D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE ET D'EQUIPEMENT DES LANDES" : maite.lefevre@satel40.fr.

L'établissement public "SYNDICAT MIXTE AGROLANDES" : nicolas.brunier@landes.fr

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

REMISE DES PIECES ET DOCUMENTS SOUS FORMAT DEMATERIALISE

Les parties autorisent le notaire soussigné à remettre les pièces, documents originaux et copies en suite du présent acte sous format dématérialisé, à l'exclusion de toutes procurations ou toute notification.

Les parties considèrent également que le présent acte contient l'intégralité des pièces et éléments auxquels elles ont souhaité conférer un caractère authentique.

RESOLUTION

Les parties conviennent que la résolution du présent contrat pourra résulter soit de l'application d'une clause résolutoire soit, en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier au débiteur ou d'une décision de justice conformément aux dispositions de l'article 1224 du Code civil.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie



exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, 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 délégué, 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 l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 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 parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

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



AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu ; elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné, certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur  pages.

Fait et passé à MONT DE MARSAN,

En l'étude du notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent : - Renvois : - Mots rayés nuls : - Chiffres rayés nuls : - Lignes entières rayées nulles : - Barres tirées dans les blancs :	
---	--