

Registre des délibérations - décisions

TOME IV

SEANCE PUBLIQUE DU:

Lundi 26 mars 2012

Le présent registre contenant 200 pages a été coté et paraphé par Mlle Clémentine PAPA, Agent territorial, en application de l'article R2122-8 alinéa 2 du Code Général des Collectivités Territoriales et de l'arrêté n° 2011/1346/T/R de la Ville de Montpellier.

Montpellier, le 27/11/2012

Pour Madame le Maire,

et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Mlle Clémentine PAPA

Chef du Service de l'Assemblée



(F.0)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

Direction Régionale des Finances Publiques
de Languedoc Roussillon et du Département de l'Hérault

**BRIGADE D'EVALUATION.**

CENTRE ADMINISTRATIF CHAPTAL
34953 MONTPELLIER CEDEX 2

Réception sur rendez-vous

Affaire suivie par pascal BONNAIRE

téléphone : 04 67 22 62 67

télécopie : 04 67 22 62 69

Courriel : pascal.bonnaire@dgifp.finances.gouv.fr

Montpellier, le 7 juillet 2011.

Mairie de Montpellier
Département urbanisme et aménagement
Direction de l'urbanisme opérationnel
1 place Francis Ponge
34064 MONTPELLIER cedex 2

Objet: Quartier Malbosc/Future ZAC des Coteaux.

Affaire suivie par Mme Fabre.

Référence: dossier n° 2011.172V1576.

1- **Service consultant :** Ville de Montpellier.

2- **Situation des biens :** Parcelle de terrain nu d'une superficie de 6 626 m² située dans le quartier Malbosc à Montpellier.
Référence cadastrale : TN 162.

3- **Propriétaire :** Consorts GIBELY.

4- **Urbanisme applicable :** Parcelle classée en zone AUO-6 au PLU approuvé par DCM du 2 mars 2006, avec mise en compatibilité par A.P du 18 juin 2007, modification par DCM du 25 juin 2007 et mise à jour par A.M du 13 avril 2010.

5- **Evaluation :** (avec une marge d'appréciation de +/- 10 %)

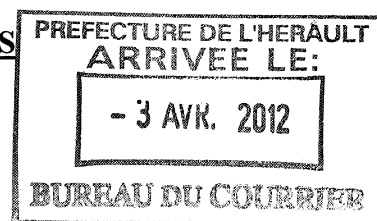
Dans le cadre de l'accord intervenu entre les parties qui prend en considération la prochaine modification du PLU classant la parcelle TN 162 en zone 9 AU, le prix unitaire de 55 € le m² peut être admis pour déterminer la valeur vénale de la parcelle considérée, soit une valeur vénale estimée à 364 430 €.

6- **Indemnité de remplacement (en cas de DUP) :** 37 443 €



Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques
Et par délégation,
L'inspecteur principal,

Serge de Brancay

AVENANT A COMPROMIS**Entre les soussignés**

Monsieur Francis Albert **GIBELY**, Conducteur receveur TAM MONTPELLIER, demeurant à MONTPELLIER (34070) 1150 Rue de Centrayrargues Le Saint Hilaire, né à MONTPELLIER (34000) le 3 novembre 1948, divorcé de Madame Anik Madeleine Raymonde **GRUNENWALD** et non remarié.

Monsieur Régis Paul Joseph **GIBELY**, retraité, époux de Madame Jeanne-Marie **PELLET**, demeurant à SAINT-DREZERY (34160), 76 Chemin des Chênes, né à MONTPELLIER (34000) le 17 juillet 1952,

A ce non présents mais représentés par Mme Marie-Claude **GIBELY** épouse **CARRIERE** suivant procuration sous signatures privées demeurées jointes au compromis ci-après visé

Madame Marie-Claude **GIBELY**, Prée-retraîtée, épouse de Monsieur Paul Célestin **CARRIERE**, demeurant à CASTELNAU-LE-LEZ (34170), 87 Voie Domitienne, née à MONTPELLIER (34000) le 16 octobre 1945,

Est présente à l'acte.

D'UNE PART

La **Commune de MONTPELLIER**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Hérault, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER (34000),

Représentée par Monsieur Michaël **DELAFOSSÉ**, adjoint au Maire, spécialement autorisé à l'effet des présentes suivant délibération du Conseil Municipal en date du 2 Septembre 2011 dont copie est demeurée jointe au compromis ci-après visé

D'AUTRE PART

LESQUELS ont tout d'abord exposé ce qui suit

EXPOSE

Aux termes d'un compromis en date à MONTPELLIER du 7 novembre 2011

Les consorts **GIBELY** se sont obligés à vendre à la Commune de MONTPELLIER avec stipulation que "la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente"

L'immeuble ci-après désigné

DESIGNATION

A MONTPELLIER (HÉRAULT) 34000 ,

Une parcelle de terre cadastrée :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	TN	162	LE COTEAU	00 ha 66 a 13 ca

Mais d'une contenance déclarée par le vendeur de 6.626m²

Cette parcelle étant destinée par la Commune de MONTPELLIER à l'extension de l'urbanisation du quartier Malbosc au sud de la zone d'aménagement concerté de MALBOSC existante, dans le cadre de la création d'une nouvelle ZAC dite "ZAC DU COTEAU" prescrite suivant délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2011

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant délibérations du Conseil Municipal de la commune en date du 7 novembre 2011, suivi d'une délibération modificative en date du 26 mars 2012, visées en Préfecture de MONTPELLIER, le +++++++

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de **VENDEURS** ou d'**ACQUEREURS** selon le cas, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

Préalablement aux présentes, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

La présente vente a été conclue directement et amiablement entre les parties sous les conditions suspensives ci-après énoncées, et sous les conditions ordinaires et de droit valables en pareille matière et dans le cadre de l'urbanisation du quartier MALBOSC.

Le terrain objet des présentes est classé en zone AU0-6 du Plan Local d'Urbanisme de la COMMUNE DE MONTPELLIER, et constituant pour cette dernière une réserve foncière, destinée à une urbanisation future, non encore équipée.

Par délibération en date du 28 mars 2011, le conseil municipal de la commune de MONTPELLIER, a adopté le principe d'urbanisation du secteur situé au sud du quartier de Malbosc, dans lequel est situé le terrain objet des présentes, sous la forme de la mise en place d'une Zone d'Aménagement Concertée future qui sera dénommée "LE COTEAU". La commune a défini à cette occasion les objectifs d'aménagement, les modalités de concertation, et le calendrier prévisionnel des procédures en découlant.

Le futur quartier du Coteau couvre une superficie d'environ 25 hectares de parcelles, majoritairement en nature de friche. L'aménagement réalisé sous la conduite de la collectivité, doit répondre à une forte demande de logements, commerces et services générés par la proximité du Centre Hospitalier Universitaire et des secteurs d'activités économiques en développement (Euromédecine, Parc 2000, Sanofi-Aventis, etc...)

Les terrains d'assiette de cette opération d'aménagement sont classés en zone AU0-6 au PLU de MONTPELLIER définie comme une zone d'urbanisation future non équipée, caractérisée par une faible urbanisation et servant à la commune de réserve foncière.

Les vendeurs aux présentes propriétaires de la parcelle TN 24 ci-après désignée, située dans le périmètre d'étude de ladite Z.A.C, ont convenu avec la commune d'une cession amiable et ont établi un protocole d'accord préalablement aux présentes, dont une copie est jointe aux présentes.

Lequel protocole a été approuvé par délibération de la commune en date du 25 juillet 2011.

Au cours de cette même séance, la commune a prescrit l'engagement de mise en révision simplifiée du PLU et fixé les modalités de concertation avec la population en vue du reclassement des terrains d'assiette de la future Z.A.C, en zone AU, ouverte à l'urbanisation et constructible.

Ledit protocole a été régularisé le 31 août 2011.

Conformément aux termes de ce protocole, le conseil municipal de MONTPELLIER a approuvé le dossier de création de la ZAC le 03 octobre.2011, après achèvement des études techniques de délimitation du périmètre de l'opération.

Le reclassement du terrain objet des présentes, actuellement en zone AU0-6 bloquée à l'urbanisation, en zone AU constructible devra résulter de l'approbation de la révision simplifiée du PLU, à intervenir au plus tard à la fin du mois d'octobre 2012, qui constitue une condition suspensive de la présente vente.

Le représentant de l'acquéreur déclare enfin que la ZAC qu'il envisage de créer aura pour assiette foncière, outre la parcelle objet des présentes, diverses autres parcelles voisines, et que l'acquisition de ces autres parcelles ne constitue pas une condition essentielle et déterminante de son consentement à la présente vente.»

A cet effet, il est établi la présente vente sous les conditions suspensives ci-après déterminées.

DECLARATIONS PREALABLES

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire.
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

CECI DECLARE, IL EST PASSE AU COMPROMIS DE VENTE OBJET DES PRESENTES.

COMPROMIS DE VENTE

Par ces présentes, le **VENDEUR** vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous les conditions suspensives ci-après stipulées à l'**ACQUEREUR** qui accepte sous les mêmes conditions suspensives le **BIEN** ci-après désigné.

DESIGNATION

A MONTPELLIER (HÉRAULT) (34000) Lieudit Le Coteau.
Une parcelle en nature de terre

Cadastré :

Section TN N° 24 Lieudit Le Coteau pour une contenance de 1 ha 57 a 16 ca

Tel que ledit **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme, le terrain vendu ne dépendant pas à l'heure actuelle d'une zone d'aménagement concerté, il n'y a pas lieu d'établir le bornage du terrain

Le **VENDEUR** précise qu'aucun bornage n'a été effectué, ce dont l'acquéreur prend acte.

EFFET RELATIF

Donation-partage par Mme Eliane MAZIERES avec réserve d'usufruit au profit de ses trois enfants vendeurs aux présentes, à concurrence d'un tiers indivis chacun suivant acte reçu par Maître Bernard VIDAL, Notaire à MONTPELLIER le 9 décembre 1998 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 5 février 1999 volume 1999P, numéro 1773.

Suivi d'une attestation rectificative établie par ledit notaire le 30 mars 1999 publiée audit bureau des hypothèques le 15 avril suivant, Vol. 1999P N°5129.

L'usufruit de la donatrice s'est éteint par suite de son décès survenu à MONTPELLIER le 1er mars 2011.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** ci-dessus désigné à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, ledit bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

CONDITIONS D'OCCUPATION ANTERIEURE

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** faisant l'objet de la présente vente n'a jamais fait l'objet de location, de son chef ou de son auteur.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **NEUF CENT CINQUANTE ET UN MILLE HUIT CENT DIX HUIT EUROS (951.818,00 EUR)** toutes indemnités confondues, qui sera payable de la manière ci-après indiquée.

Lequel prix se décompose, savoir :

à hauteur de **HUIT CENT SOIXANTE QUATRE MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT EUROS (864.380,00 €)** pour l'indemnité principale

à hauteur de **QUATRE VINGT SEPT MILLE QUATRE CENT TRENTE HUIT EUROS (87.438,00 €)** pour l'indemnité de emploi.

DROIT DE DELAISSEMENT OU D.U.P

Concernant la partie du prix représentant l'indemnité de emploi, il est précisé qu'elle sera payée :

Soit dans le cadre de la mise en œuvre du droit de délaissement qui sera demandé par le vendeur en application de l'article L 311-2 du Code de l'Urbanisme.

Soit en cas d'approbation d'une déclaration d'utilité Publique par le Préfet de l'Hérault.

PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

Le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article 1^{er} du décret n° 55-630 du 20 Mai 1955, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du Notaire réitérant les présentes, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de faire effectuer la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble. Ce paiement devra intervenir, conformément aux dispositions du décret numéro 83-16 du 13 Janvier 1983, portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux, modifié par le décret numéro 88-74 du 21 Janvier 1988 et par le décret n°2003-301 du 2 avril 2003, et sous réserve de l'éventuelle réquisition par l'ordonnateur (articles 15, 55 et 82 de la loi numéro 82-213 du 2 Mars 1982 modifiée par la loi n°96-142 du 21 février 1996) sur présentation :

- 1- de la décision autorisant l'acquisition ;
- 2- de l'avis des Domaines ;
- 3- de la copie authentique du présent acte.

Il résulte du point 52 de l'annexe du 21 Janvier 1988 ce qui suit littéralement rapporté :

« La mention d'inscription au fichier immobilier et la mention d'enregistrement n'ont pas à être exigées lorsque les fonds sont remis au Notaire et que celui-ci produit un certificat par lequel il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au vendeur du prix de l'acquisition, s'avèreraient être dues à la suite de l'inscription au fichier immobilier à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire. »

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée, conformément aux termes des trois décrets précités, et notamment celui du 20 Mai 1955, au Notaire réitérant les présentes, sous sa responsabilité, la présentation d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur la publication de l'acte réitérant les présentes ne sera pas nécessaire pour remettre les fonds audit Notaire.

L'**ACQUEREUR**, s'obligera à émettre le mandat nécessaire pour que ce paiement ait lieu entre les mains dudit Notaire dans le mois suivant la signature de l'acte authentique. Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

Avertissement

Le rédacteur des présentes avertit les parties des inconvénients pouvant résulter de tout versement effectué directement par l'**ACQUEREUR** au profit du **VENDEUR** dès avant la constatation authentique de la réalisation des présentes.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après stipulées dans l'intérêt des deux parties, en conséquence la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où l'**ACQUEREUR** pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1178 du Code Civil aux termes desquelles : « *La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.* »

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

Que le **VENDEUR** justifie de la propriété régulière du **BIEN** objet des présentes, par suite il s'engage à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au Notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** déclare être la création d'une ZAC..

Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'**ACQUEREUR** qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

Que l'état hypothécaire ne révèle pas des inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de dispense de purge des hypothèques. Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance le **BIEN** a la situation hypothécaire suivante : néant.

CONDITION SUSPENSIVE STIPULEE AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

Que la parcelle objet des présentes soit reclassée en zone à urbaniser AU immédiatement constructible, par suite de la révision simplifiée du PLU dont l'approbation devra intervenir au plus tard le 31 Octobre 2012.

Arrêté de DUP

Que l'arrêté de déclaration d'utilité publique soit rendu au plus tard au jour de la réitération de l'acte authentique.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Il est rappelé en tant que de besoin que le dépôt de garantie a vocation à assurer au **VENDEUR** une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la clause pénale en cas de leur non réalisation par la faute de l'**ACQUEREUR**.

CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes auxquelles l'**ACQUEREUR** sera tenu :

1°- De prendre le bien ci-dessus désigné dans l'état où il se trouvera au moment de réitération de la vente, sans garantie pour quelque cause que ce soit et notamment de l'état du sol et du sous-sol ou de différence de contenance, même supérieure à un vingtième, de l'état de recherche de la présence de termites sur le bien vendu, sauf ce qui peut être indiqué le cas échéant ci-après à ce sujet.

Le tout sauf si le **VENDEUR** peut être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

2°- De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR** ; et sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme.

3°- De payer les impôts, contributions et taxes à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Contrat d'affichage

Il n'existe aucun contrat d'affichage concernant le **BIEN** dont il s'agit, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le rédacteur informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« 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, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le rédacteur rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;

- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le **VENDEUR** fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'environnement.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations, de feux de forêt et de risques sismiques

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé, tant par le rédacteur des présentes que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques naturels prévisibles des risques d'inondation, de feux de forêt, et au risque sismique, applicables en l'espèce.

Relativement aux inondations :

Ces risques relatifs au ruissellement urbain et au débordement des ruisseaux et rivières telle que La Lironde, Le Verdanson, à l'ouest la Mosson et le Rieucoulon, à l'Est, le Lez et le Négue Cats et au Sud le Lantissargues et le Rondelet, ont conduit Monsieur le Préfet du Département de l'Hérault à approuver un plan de prévention des risques d'inondations PPRI dans un arrêté en date du 13 janvier 2004.

Relativement aux feux de forêt :

Ce risque a conduit Monsieur le Préfet du Département de l'Hérault à prescrire un plan de prévention des risques d'incendie de forêt PPRF dans un arrêté en date du 26 juillet 2005, et le PPRIF a été approuvé le 30 janvier 2008.

Relativement au risque sismique:

La Commune de MONTPELLIER est classée en zone de sismicité 2 par décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ce qui implique que la construction de bâtiments ainsi que certains travaux sur l'existant sont soumis à l'obligation de mettre en œuvre des dispositifs constructifs spécifiques.

Dans l'Hérault, depuis 1836, 22 séisme ont été ressentis (intensité maximale VI) mais depuis 1980, ce sont plus de 120 séisme, de magnitude faible (2 à 3 en moyenne) qui ont été enregistrés dans le département ou à proximité immédiate.

L'acquéreur déclare être parfaitement informé par le notaire soussigné qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations la réglementation dont un exemplaire est remis à l'acquéreur ce jour, ainsi qu'il le reconnaît.

Par arrêté numéro 2011-01-799-145 en date du 12 avril 2011, Monsieur le Préfet du Département de l'Hérault a, conformément à la loi, rappelé les risques naturels et technologiques pris en compte pour la commune de MONTPELLIER, soit des mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse, des inondations et coulées de boue.

Un dossier pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur le territoire de la Commune de MONTPELLIER a été annexé au dit arrêté.

Ce dossier comprend :

La mention des risques naturels et des risques technologiques pris en compte ;

La cartographie des zones exposées,

L'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Il résulte de ces documents portés à la connaissance de l'ACQUEREUR, et dont une copie lui a été remise par le notaire soussigné, que la parcelle objet des présentes, **est comprise dans le périmètre de la zone inondable** fixée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI), **et est comprise dans le périmètre de la zone du risque incendie** fixée par le Plan de Prévention des Risques d'Incendie (PPRIF), **et est situé dans une Commune classée en zone de sismicité 2 (niveau d'aléa faible).**

En connaissance de cause, l'acquéreur requiert le Notaire de recevoir l'acte de vente, faisant son affaire personnelle des risques liés à la situation et le décharge de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 12 octobre 2011 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Absence de sinistre

L'IMMEUBLE n'a subi, à la connaissance du **VENDEUR**, aucun sinistre qui ait donné lieu ou non au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle, telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes ou lié à ce plan de prévention.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes ainsi qu'il résulte de l'état des risques ci-annexé.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le : **30 décembre 2012** par le ministère de Maître **Jean-Hugues BRAUN** Notaire à **MONTPELLIER..**

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques expressément convenus entre les parties.

La date d'expiration de ce délai, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en oeuvre de la clause pénale stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUEREUR** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en oeuvre de la clause pénale, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entreraient dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite l'**ACQUEREUR** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé.

Déclaration fiscale

La vente de ce bien sera exonérée de droits de timbre et de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

AVIS DU DIRECTEUR DES SERVICES FISCAUX

En application des dispositions de l'article 23 de la loi numéro 2001-1168 du 11 Décembre 2001, la vente réitérant les présentes devra être précédée de l'avis du Directeur des Services Fiscaux Départementaux. 7 juillet 2011. 2011.172 V.1542

taxeS SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE – DISPENSE

TAXE COMMUNALE

La commune n'a pas instauré la taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible telle que prévue par les dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts.

TAXE NATIONALE

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

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

Conformément aux dispositions du décret numéro 2011-2066 du 30 Décembre 2011, un certificat d'urbanisme sera délivré par l'acquéreur préalablement à la réitération des présentes par acte authentique.

plus-values

Le régime des plus-values applicable à la présente vente est le suivant :

La vente objet des présentes, sous condition suspensive sera réalisée dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique prononcée dans les conditions prévues par l'article 1er de l'ordonnance n°58-997 du 23 octobre 1958 et sera donc exonérée de toute imposition au titre des plus-values immobilières.

Toutefois, il est rappelé au VENDEUR que pour bénéficier de ladite exonération, celui-ci doit remployer la totalité de l'indemnité perçue à l'acquisition, la construction, la

reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité.

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'**ACQUEREUR** réglera au **VENDEUR** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de l'impôt foncier pour la période de jouissance jusqu'au 31 Décembre suivant en se basant sur le dernier rôle de recouvrement émis.

Pour les parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de cette taxe pour l'année en cours.

FRAIS

L'**ACQUEREUR** payera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état-civil, état hypothécaire, ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur estimés conformément aux dispositions de l'article 4 du décret du 8 Mars 1978 à la somme toutes taxes comprises de trois cents euros (300,00 eur), seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;

- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie. Ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

Le **VENDEUR** supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires.

REDACTION

Le rédacteur des présentes est : L'Office Notarial de la Société Civile Professionnelle « Anne VIDAL, Jean-Hugues BRAUN, Marion PONCIE et Pierre-Marie LASCOMBES, Notaires associés » à MONTPELLIER, 29, rue Foch .

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Jean-Hugues BRAUN, Notaire à MONTPELLIER, 29 Rue Foch.

REQUISITION

VENDEUR et **ACQUEREUR** donnent tous pouvoirs à tout clerc ou employé de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que : demande d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers, mais que cette publicité ne peut résulter que d'un acte reçu en la forme authentique. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cela et déchargent le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent protocole d'accord exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance auprès de l'**ACQUEREUR** devra s'effectuer à l'adresse suivante : en son siège social sus-indiqué.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : en son domicile sus-indiqué.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'**ACQUEREUR** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, par suite la faculté de rétractation définie par cet article n'est pas applicable aux présentes.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Anne VIDAL, Jean-Hugues BRAUN, Marion PONCIE et Pierre-Marie LASCOMBES, Notaires associés à MONTPELLIER (Hérault), 29 rue Foch.

Téléphone : 04.67.60.61.33 Télécopie : 04.67.66.22.15
Courriel : scp.vidal.domergue@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

FAIT à MONTPELLIER

Le

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de L'Office Notarial de la Société Civile Professionnelle « Bernard VIDAL, Laurent DOMERGUE, Anne VIDAL et Jean-Hugues BRAUN, Notaires associés » à MONTPELLIER, 29, rue Foch qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Les présentes comprenant :

- quatorze pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

PROJET

Moyennant le prix principal de **QUATRE CENT UN MILLE HUIT CENT SOIXANTE TREIZE EUROS (401.873 €)** toutes indemnités confondues se décomposant comme suit :

-indemnité principale de vente : TROIS CENT SOIXANTE QUATRE MILLE QUATRE CENT TRENTE EUROS (364.430 €)

-indemnité de remploi : TRENTE SEPT MILLE QUATRE CENT QUARANTE TROIS EUROS (37.443 €).

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

Par la Commune de Montpellier dans le mois qui suivra la signature de l'acte authentique soit au plus tard fin novembre 2012

Le remploi étant payé dans le cadre de la mise en œuvre du droit de délaissement qui sera demandé par le VENDEUR en application de l'article L 311-2 du Code de l'Urbanisme

L'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le : **31 octobre 2012** par le ministère de Maître **DAIRE** Notaire à **SOMMIERES** moyennant le paiement du prix et des frais ainsi qu'il est dit ci-dessus

Avec stipulation audit compromis en condition suspensive :

"Condition suspensive particulière

"Il est convenu comme condition suspensive particulière des présentes pour les vendeurs que le reclassement de la parcelle objet des présentes de l'actuelle zone AU06 du PLUS en zone AU immédiatement constructible, résultant de la révision simplifiée du PLU devra intervenir au plus tard le 30 septembre 2012, selon les principes et conditions exposées dans le protocole d'accord dont copie ci-jointe "

CECI EXPOSE

Les soussignés déclarent que :

* Compte tenu de la possibilité de la réalisation de la vente du terrain appartenant aux consorts GIBELY suite à une déclaration d'utilité publique à intervenir dans le courant de l'année 2012 par le Préfet de l'Hérault, les vendeurs donnent dès à présent leur accord pour proroger les délais de signature prévus dans le compromis du 07/11/2011 du 31 octobre 2012 au 31 décembre 2012 si la vente intervient bien suite à une DUP, le prix restant le même et l'indemnité de remploi ne devant pas être remise en cause dans le cadre d'une DUP et les vendeurs étant d'ores et déjà informés que cette vente suite une DUP ne sera pas soumise à la taxe sur les terrains devenus constructibles en application de l'article 1605 nonies du CGI

* Le remploi visé au compromis sus relaté du 07/11/2011 sera payé dans le cadre de la mise en œuvre du droit de délaissement qui sera demandé par le VEDEUR en application de l'article L 311-2 du code de l'urbanisme. Il sera également dû en cas d'approbation d'une déclaration d'utilité publique par le Préfet de l'Hérault

* Il est convenu comme condition suspensive particulière des présentes pour les vendeurs que le reclassement de la parcelle objet des présentes de l'actuelle zone AU06 du PLUS en zone AU immédiatement constructible, résultant de la révision simplifiée du PLU dont l'approbation devra intervenir par délibération du Conseil Municipal au plus tard le 30 octobre 2012 selon les principes et conditions exposées dans le protocole d'accord dont copie est demeurée jointe au compromis sus visé du 07/11/2011

* L'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le : **31 DECEMBRE 2012** par le ministère de Maître **DAIRE** Notaire à **SOMMIERES** moyennant le paiement du prix et des frais ainsi qu'il est dit ci-dessus

Le surplus du compromis étant sans changement aucun

Fait à MONTPELLIER

Le



Séance publique du lundi 26 mars 2012

Convoqué le mardi 20 mars 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le 26 lundi mars 2012 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUEGHIA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Robert SUBRA, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Michel ASLANIAN, Magalie COUVERT, Arnaud JULIEN, Nicole MOSCHETTI-STAMM, Françoise PRUNIER, Régine SOUCHE.

Absents :

Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

Zone d'Aménagement Concerté du Coteau Acquisition de la propriété des conjoints CARTAILLAC, Lieu-dit Le Coteau, cadastrée TN 24 Acceptation d'un compromis de vente

Michaël DELAFOSSE rapporte :

Par délibération en date du 28 mars 2011, le Conseil Municipal a adopté le principe d'urbanisation du secteur du Coteau sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), a défini les objectifs d'aménagement et les modalités de la concertation de la population relatifs à cette opération et a fixé le cadre d'évolution des dispositions d'urbanisme réglementaires permettant de mettre en œuvre le projet.

Par délibération en date du 25 juillet 2011, le Conseil Municipal a prescrit la révision simplifiée du plan local d'urbanisme afin de prendre en compte les objectifs d'aménagement du secteur du Coteau, pour réaliser un nouveau quartier situé au sud du quartier Malbosc qui couvre une superficie d'environ 25 hectares, quartier à dominante d'habitation répondant aux besoins en matière de logements, d'emploi, d'équipements et de services, et a adopté les objectifs et modalités de la concertation avec le public proposés.

Ce projet concerne diverses parcelles situées pour la plupart en zone AU0-6 du PLU, et en zone N-1, qui seront reclassées en zone AU du PLU.

Par délibération du 3 octobre 2011, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation et approuvé le dossier de création de la ZAC du Coteau.

La Ville envisage de se prévaloir de l'article R123-19 du Code de l'Urbanisme, selon lequel l'enquête relative à la révision ou à la modification d'un plan local d'urbanisme vaut enquête publique à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues à l'intérieur d'une ZAC. Cette enquête publique se déroulera dans les tous prochains mois.

Des négociations ont cependant déjà abouti dans ce secteur d'intervention foncière avec plusieurs propriétaires, avec lesquels la commune a signé des compromis de vente, sous condition suspensive de la révision simplifiée du PLU, qui doit, d'après le calendrier prévisionnel, intervenir à la fin de l'année 2012.

La négociation menée avec les conjoints CARTAILLAC, propriétaires d'une parcelle située dans le périmètre de la ZAC du Coteau, soit la parcelle TN 24, d'une superficie de 15 716 m², a également abouti.

Aussi, nous proposons l'approbation par le Conseil Municipal d'un compromis de vente rédigé par Maître Jean-Hugues BRAUN, notaire du vendeur, aux conditions de prix suivantes, conformes à l'estimation des services fiscaux :

-cession à la Ville ou à la personne morale qui s'y substituerait (EPFLR, à qui la Ville propose de confier une mission d'acquisition foncière dans le cadre d'une convention soumise parallèlement à l'approbation de ce même conseil), de la parcelle TN 24, sous condition suspensive de changement de zonage dans le cadre de la révision simplifiée du PLU, au prix de 55 € le m², assorti de l'indemnité de emploi, soit dans le cadre de la mise en œuvre du droit de délaissement en application de l'article L311-2 du Code de l'Urbanisme, soit en cas d'approbation d'une déclaration d'utilité publique, soit un montant toutes indemnités comprises de 951 818 €, conforme à l'estimation des services fiscaux. Les frais d'acte et tous frais éventuels liés à cette acquisition, seront pris en charge par l'acquéreur.

En conséquence et après étude du dossier, nous vous proposons :

-d'accepter le compromis de vente rédigé par Maître VIALLA, notaire du vendeur, pour l'acquisition de la parcelle TN 24, d'une superficie de 15 716 m², appartenant aux conjoints CARTAILLAC, aux conditions de prix suivantes, conformes à l'estimation des services fiscaux,

-d'accepter dans ce cadre la cession à la Ville ou à la personne morale qui s'y substituerait (EPFLR), de la parcelle TN 24, d'une superficie de 15 716m², sous condition suspensive de changement de zonage dans le cadre de la révision simplifiée du PLU, au prix de 55 € le m², assorti de l'indemnité de emploi, soit dans le cadre de la mise en œuvre du droit de délaissement en application de l'article L311-2 du Code de l'Urbanisme, soit en cas d'approbation d'une déclaration d'utilité publique, pour un montant toutes indemnités comprises de 951 818 €,

-de dire que le montant des indemnités et des frais liés à cette acquisition sera prélevé sur le budget de la Ville, ou celui de la personne morale, qui s'y substituerait,

-d'autoriser Madame le Maire, ou à défaut Monsieur l'Adjoint délégué, à déposer toute demande d'autorisation administrative et à signer tout acte ou document concernant cette affaire.

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme,
Madame le Maire

Hélène MANDROUX

Publié le 27 03 2012



(F0)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

Direction Régionale des Finances Publiques
de Languedoc Roussillon et du Département de l'Hérault

**BRIGADE D'EVALUATION.**

CENTRE ADMINISTRATIF CHAPTAL
34953 MONTPELLIER CEDEX 2

Réception sur rendez-vous

Affaire suivie par pascal BONNAIRE

téléphone : 04 67 22 62 67

télécopie : 04 67 22 62 69

Courriel : pascal.bonnaire@dgfip.finances.gouv.fr

Montpellier, le 7 juillet 2011.

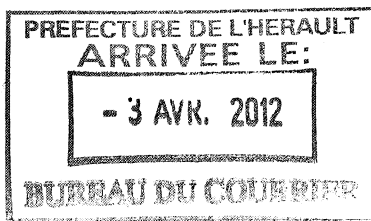
Mairie de Montpellier
Département urbanisme et aménagement
Direction de l'urbanisme opérationnel
1 place Francis Ponge
34064 MONTPELLIER cedex 2

Objet: Quartier Malbosc/Future ZAC des Coteaux.

Affaire suivie par Mme Fabre.

Référence: dossier n° 2011.172V1542.

- 1- **Service consultant :** Ville de Montpellier.
- 2- **Situation des biens :** Parcelle de terrain nu d'une superficie de 15 716 m2 située dans le quartier Malbosc à Montpellier.
Référence cadastrale : TN 24.
- 3- **Propriétaire :** Consorts CARTAILLAC.
- 4- **Urbanisme applicable :** Parcelle classée en zone AUO-6 au PLU approuvé par DCM du 2 mars 2006, avec mise en compatibilité par A.P du 18 juin 2007, modification par DCM du 25 juin 2007 et mise à jour par A.M du 13 avril 2010.
- 5- **Evaluation :** (avec une marge d'appréciation de +/- 10 %)
Dans le cadre de l'accord intervenu entre les parties qui prend en considération la prochaine modification du PLU classant la parcelle TN 24 en zone 9 AU, le prix unitaire de 55 € le m2 peut être admis pour déterminer la valeur vénale de la parcelle considérée, soit une valeur vénale estimée à 864 380 €.
- 6- **Indemnité de emploi (en cas de DUP) :** 87 438 €



Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques
Et par délégation,
L'inspecteur principal,

Serge de Bismoy

MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
DE LA FONCTION PUBLIQUE
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT

649

23239201

BV/FS/

COMPROMIS DE VENTE



ENTRE LES SOUSSIGNES

VENDEUR

1°) Monsieur Philippe André René **CARTAILLAC**, Employé, demeurant à MONTPELLIER (34000) 38 rue Alexandre Cabanel,
Né à MONTPELLIER (34000) le 15 août 1962,
Divorcé de Madame Hélyette Marie Ange **BOINO** suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER le 18 mars 1998, et non remarié.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

2°) Madame Isabelle Germaine Lucie **CARTAILLAC**, Employée, épouse de Monsieur Michel **MORA**, demeurant à LE CRES (34920), 10, rue de la Farigoule Colline du Puech Cabrier,
Née à MONTPELLIER (34000) le 15 juillet 1964,
Mariée sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de MONTPELLIER (34000), le 31 août 1985.
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

3°) Monsieur Alain André Louis **CARTAILLAC**, musicien, époux de Madame Bénédicte Jeannine Marie **PESENTI**, demeurant à SAINT-BAUZILLE-DE-LA-SYLVE (34230), LE MAZET Chemin de Garrafax,
Né à MONTPELLIER (34000) le 20 février 1966,
Marié sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de VIOLS-LE-FORT (34380), le 26 septembre 1987.
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Monsieur Philippe **CARTAILLAC VENDEUR** non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

ACQUEREUR

La **COMMUNE DE MONTPELLIER**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de L'HERAULT, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER (34000), identifiée au SIREN sous le numéro 213401722.

ACQUEREUR à concurrence DE LA TOTALITE EN PLEINE PROPRIETE.

La **COMMUNE DE MONTPELLIER** est représentée à l'acte par Mr Michaël DELAFOSSE, adjoint au maire délégué de la Commune,

Née à MONTPELLIER (34000) le 23 juin 1960,
Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jacques DEBRUS, Notaire à MONTPELLIER, le 15 juillet 1986, préalable à son union célébrée à la mairie de COLOMBIES (12240), le 19 juillet 1986.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

VENDEUR non concerné par le pacte civil de solidarité eu égard à sa situation matrimoniale.

Est présent à l'acte.

VENDEUR DE LA MOITIE INDIVISE EN NUE-PROPRIETE

D'UNE PART

ACQUEREUR

2

La **COMMUNE DE MONTPELLIER**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Hérault, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER (34000), identifiée au SIREN sous le numéro 213401722.

Représentée par Monsieur Michaël DELAFOSSE, adjoint délégué à l'urbanisme, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2011, et d'une délibération modificative du Conseil Municipal en date du 26 mars 2012, dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

Le représentant de la Commune déclare que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours contentieux.

ACQUEREUR à concurrence de la TOTALITE EN PLEINE PROPRIETE.

D'AUTRE PART

Il a été expressément convenu ce qui suit:

EXPOSE

Aux termes d'un avant-contrat en date à MONTPELLIER (Hérault) du 9 décembre 2011, pour le **VENDEUR** et du 12 décembre 2011 pour l'**ACQUEREUR**, les Consorts **MAUREL** sus-nommés, ont vendu sous réserves de la réalisation de diverses conditions suspensives à la **COMMUNE DE MONTPELLIER**, les droits et biens immobiliers ci après désignés, savoir

DESIGNATION

A MONTPELLIER (HÉRAULT) 34000 GAY LUSSAC.

Une parcelle de terre

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
TR	15	GAY LUSSAC	00 ha 73 a 19 ca

Tel que ledit **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Moyennant le prix principal de **QUATRE CENT QUARANTE TROIS MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT DIX NEUF EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (443.799,50 EUR)** toutes indemnités confondues, se décomposant comme suit :

- indemnité principale : **QUATRE CENT DEUX MILLE CINQ CENT QUARANTE CINQ EUROS (402.545,00 EUR)**
- indemnité de emploi : **QUARANTE ET UN MILLE DEUX CENT CINQUANTE QUATRE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (41.254,50 EUR).**

Etant ici précisé que l'indemnité de emploi sera payé dans le cadre de la mise en œuvre du droit de délaissement qui sera demandé par le **VENDEUR**, en application de l'article L311-2 du Code de l'Urbanisme.

Le compromis provoyait la condition substantielle ci-dessous détaillée et le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération projetée était le suivant :

Condition substantielle

3

La révision simplifiée du PLU, à intervenir au plus tard le **30 septembre 2012**, selon les principes et conditions exposées dans le préambule du protocole d'accord par la commune de Montpellier sus-visé, prévoyant le reclassement des terrains appartenant aux Consorts **MAUREL**, dans l'actuelle zone AU06 du PLU en zone AU immédiatement constructible.

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la **signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le : 31 octobre 2012** par le ministère de Maître Patrick VILLEMIN, Notaire à MONTPELLIER moyennant le versement du prix et des frais.

AVENANT

CECI EXPOSE, les parties conviennent des éléments suivants :

La **COMMUNE DE MONTPELLIER** a décidé de procéder à une élaboration d'un dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) concomitante à la procédure de révision simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) actuellement en cours, ce qui est accepté par le **VENDEUR**.

Par suite la **COMMUNE DE MONTPELLIER** procèdera à une enquête publique conjointe (révision simplifiée du PLU et DUP), conformément à l'article R123-19 du code de l'urbanisme qui est spécifique aux ZAC.

En ce qui concerne le prix de vente

Le prix de vente est fixé de façon ferme et définitive à la somme de **QUATRE CENT QUARANTE TROIS MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT DIX NEUF EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (443.799,50 EUR)** toutes indemnités confondues, se décomposant comme suit :

- indemnité principale : **QUATRE CENT DEUX MILLE CINQ CENT QUARANTE CINQ EUROS (402.545,00 EUR)**
- indemnité de emploi : **QUARANTE ET UN MILLE DEUX CENT CINQUANTE QUATRE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (41.254,50 EUR).**

Etant ici précisé que l'indemnité de emploi sera payé dans le cadre de la mise en œuvre du droit de délaissement qui sera demandé par le **VENDEUR**, en application de l'article L311-2 du Code de l'Urbanisme.

Il sera également dû en cas d'approbation d'une déclaration d'utilité publique par le Préfet de l'Hérault.

En ce qui concerne le calendrier prévisionnel de réalisation des opérations :

Les parties conviennent de proroger ledit compromis de vente

Condition substantielle

Les présentes sont soumises à la révision simplifiée du PLU dont l'approbation devra intervenir par délibération du Conseil Municipal au plus tard le 30 octobre 2012, selon les principes et conditions exposées dans le préambule du protocole d'accord par la commune de Montpellier visé dans le compromis de vente, prévoyant le reclassement des terrains appartenant aux Consorts MAUREL, dans l'actuelle zone AU06 du PLU en zone **AU** immédiatement constructible.

Les présentes sont soumises à l'approbation de la déclaration d'utilité publique par le Préfet.

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le : **31 décembre 2012** par le ministère de Maître Patrick VILLEMIN, Notaire à MONTPELLIER moyennant le versement du prix et des frais.

Les autres conditions du compromis restant inchangées.

Fait à
Pour le VENDEUR
LE

Fait à
Pour l'ACQUEREUR
LE



Séance publique du lundi 26 mars 2012

Convoqué le mardi 20 mars 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le 26 lundi mars 2012 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABOU, Frédéric ARAGON, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUEGHIA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Robert SUBRA, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Michel ASLANIAN, Magalie COUVERT, Arnaud JULIEN, Nicole MOSCHETTI-STAMM, Françoise PRUNIER, Régine SOUCHE.

Absents :

Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

Zone d'Aménagement Concerté du Coteau Propriété des consorts MAUREL Lieudit Gay Lussac, parcelle cadastrée TR 15 Acceptation d'un avenant au compromis de vente des 9 et 12/12/2011

Michaël DELAFOSSE rapporte :

Par délibération en date du 28 mars 2011, le Conseil Municipal a adopté le principe d'urbanisation du secteur du Coteau sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), a défini les objectifs d'aménagement et les modalités de la concertation de la population relatifs à cette opération et a fixé le cadre d'évolution des dispositions d'urbanisme réglementaires permettant de mettre en œuvre le projet.

Par délibération en date du 25 juillet 2011, le Conseil Municipal a prescrit la révision simplifiée du plan local d'urbanisme afin de prendre en compte les objectifs d'aménagement du secteur du Coteau, pour réaliser un nouveau quartier situé au sud du quartier Malbosc qui couvre une superficie d'environ 25 hectares, quartier à dominante d'habitation répondant aux besoins en matière de logements, d'emploi, d'équipements et de services, et a adopté les objectifs et modalités de la concertation avec le public proposés.

Ce projet concerne diverses parcelles situées pour la plupart en zone AU0-6 du PLU, et en zone N-1, qui seront reclassées en zone AU du PLU.

Par délibération du 3 octobre 2011, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation et approuvé le dossier de création de la ZAC du Coteau.

La Ville envisage de se prévaloir de l'article R123-19 du Code de l'Urbanisme, selon lequel l'enquête relative à la révision ou à la modification d'un plan local d'urbanisme vaut enquête publique à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues à l'intérieur d'une ZAC. Cette enquête publique se déroulera dans les tous prochains mois.

Des négociations ont cependant déjà abouti dans ce secteur d'intervention foncière avec plusieurs propriétaires, avec lesquels la commune a signé des compromis de vente, sous condition suspensive

d'approbation de la révision simplifiée du PLU, qui doit, d'après le calendrier prévisionnel, intervenir à la fin de l'année 2012.

Conformément à la délibération en date du 7 novembre 2011, la Ville a accepté un compromis de vente, signé les 9 et 12 décembre 2011, avec les consorts MAUREL, propriétaires de la parcelle TR 15, d'une superficie de 7 319 m², au prix de 55 €/m² plus l'indemnité de remploi, soit un montant toutes indemnités comprises de 443 799,50 €.

La Ville se propose de passer un avenant au compromis de vente initial, concernant 2 points :

- le paiement du remploi pourra intervenir suite à l'approbation de la déclaration d'utilité publique, ce qui n'était pas prévu dans le compromis initial, et qui constitue pour les vendeurs une condition substantielle de la vente,
- le délai d'approbation de la révision simplifiée du PLU, qui est une condition de réitération de l'acte, initialement prévu au 1^{er} octobre 2012, est décalé de un mois, soit au 31 octobre 2012 (le conseil municipal de rentrée se tient le 1er octobre 2012).
- le délai de réitération de l'acte, initialement prévu le 31 octobre 2012, est décalé au 31 décembre 2012, compte tenu du fait que les propriétaires ont souhaité que l'approbation de la déclaration d'utilité publique par le Préfet soit une condition substantielle de l'acte.

Ces modifications apportées à l'acte, d'accord des parties, ne remettent pas en cause l'économie générale du contrat.

En conséquence et après étude du dossier, nous vous proposons :

-d'accepter l'avenant au compromis de vente rédigé par Maître Patrick VILLEMEN, notaire du vendeur, pour l'acquisition de la parcelle TR 15, d'une superficie de 7319 m², appartenant aux consorts MAUREL, en ce qui concerne les clauses ci-dessus exposées, les autres conditions du compromis initial demeurant inchangées, et en particulier l'économie du contrat,

-d'autoriser Madame le Maire, ou à défaut Monsieur l'Adjoint délégué, à déposer toute demande d'autorisation administrative et à signer tout acte ou document concernant cette affaire.

Le Conseil adopte.

**Pour extrait conforme,
Madame le Maire**

Hélène MANDROUX

Publié le 27 03 2012





145

(10)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

Direction Régionale des Finances Publiques
de Languedoc Roussillon et du Département de l'Hérault

**BRIGADE D'EVALUATION.**

CENTRE ADMINISTRATIF CHAPTAL

34953 MONTPELLIER CEDEX 2

Réception sur rendez-vous

Affaire suivie par pascal BONNAIRE

téléphone : 04 67 22 62 67

télécopie : 04 67 22 62 69

Courriel : pascal.bonnaire@dgfip.finances.gouv.fr

Montpellier, le 7 juillet 2011.

Mairie de Montpellier
Département urbanisme et aménagement
Direction de l'urbanisme opérationnel
1 place Francis Ponge
34064 MONTPELLIER cedex 2

Objet: Quartier Malbosc/Future ZAC des Coteaux.

Affaire suivie par Mme Fabre.

Référence: dossier n° 2011.172V1575.**1- Service consultant :** Ville de Montpellier.

2- Situation des biens : Parcelle de terrain nu d'une superficie de 7 319 m² située dans le quartier Malbosc à Montpellier.
Référence cadastrale : TR 15.

3- Propriétaire : Consorts MAUREL.

4- Urbanisme applicable : Parcelle classée en zone AUO-6 au PLU approuvé par DCM du 2 mars 2006, avec mise en compatibilité par A.P du 18 juin 2007, modification par DCM du 25 juin 2007 et mise à jour par A.M du 13 avril 2010.

5- Evaluation : (avec une marge d'appréciation de +/- 10 %)

Dans le cadre de l'accord intervenu entre les parties qui prend en considération la prochaine modification du PLU classant la parcelle TR 15 en zone 9 AU, le prix unitaire de 55 € le m² peut être admis pour déterminer la valeur vénale de la parcelle considérée, soit une valeur vénale estimée à 402 545 €.

6- Indemnité de emploi (en cas de DUP) : 41 255 €

Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques
Et par délégation,
L'inspecteur principal,

Serge de Bremby





AVENANT COMPROMIS DE VENTE CONSORTS MAUREL /
COMMUNE DE MONTPELLIER

100343202
 PV/DA/

ENTRE LES SOUSSIGNES

VENDEUR

1 / Monsieur Charles Joseph Gaston **MAUREL**, retraité, demeurant à MONTPELLIER (34070) Impasse des Grèzes Villa Clos le Mazet,
 Né à BOUSSAC (12160) le 12 décembre 1926,
 Veuf de Madame Pierrette Etienne **ROUGER** et non remarié.
 De nationalité française.
 Résident au sens de la réglementation fiscale.
VENDEUR non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.
 Est présent à l'acte.

VENDEUR DE LA TOTALITE EN USUFRUIT

2 / Monsieur Pierre Dominique **MAUREL**, Agent de constatation des Impôts, époux de Madame Marie **RAMIREZ**, demeurant à FRONTIGNAN (34110), 2 rue d'Espagne,
 Né à MONTPELLIER (34000) le 23 septembre 1957,
 Marié sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de SAINTPRYVESTMESMIN (45750), le 15 septembre 1984.
 Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
 De nationalité Française.
 Résident au sens de la réglementation fiscale.
VENDEUR non concerné par le pacte civil de solidarité eu égard à sa situation matrimoniale.
 Est présent à l'acte.

VENDEUR DE LA MOITIE INDIVISE EN NUE-PROPRIETE

3 / Madame Sylvie Béatrice **MAUREL**, Sans profession, épouse de Monsieur Joël Simon Louis **MAUREL**, demeurant à TOULOUSE (31500), 17 rue du Pic Carlit,



Séance publique du lundi 26 mars 2012

Convoqué le mardi 20 mars 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le 26 lundi mars 2012 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUEGHIA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Nadia MIRAoui, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Robert SUBRA, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Michel ASLANIAN, Magalie COUVERT, Arnaud JULIEN, Nicole MOSCHETTI-STAMM, Françoise PRUNIER, Régine SOUCHE.

Absents :

Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

Zone d'Aménagement Concerté du Coteau Propriété de Madame LE PAGE née CHASSAING Rue du Professeur Blayac, parcelle cadastrée TS 23 Acceptation d'un compromis de vente

Michaël DELAFOSSE rapporte :

Par délibération en date du 28 mars 2011, le Conseil Municipal a adopté le principe d'urbanisation du secteur du Coteau sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), a défini les objectifs d'aménagement et les modalités de la concertation de la population relatifs à cette opération et a fixé le cadre d'évolution des dispositions d'urbanisme réglementaires permettant de mettre en œuvre le projet.

Par délibération en date du 25 juillet 2011, le Conseil Municipal a prescrit la révision simplifiée du plan local d'urbanisme afin de prendre en compte les objectifs d'aménagement du secteur du Coteau, pour réaliser un nouveau quartier situé au sud du quartier Malbosc qui couvre une superficie d'environ 25 hectares, quartier à dominante d'habitation répondant aux besoins en matière de logements, d'emploi, d'équipements et de services, et a adopté les objectifs et modalités de la concertation avec le public proposés.

Ce projet concerne diverses parcelles situées pour la plupart en zone AU0-6 du PLU, et en zone N-1, qui seront reclassées en zone AU du PLU.

Par délibération du 3 octobre 2011, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation et approuvé le dossier de création de la ZAC du Coteau.

La Ville envisage de se prévaloir de l'article R123-19 du Code de l'Urbanisme, selon lequel l'enquête relative à la révision ou à la modification d'un plan local d'urbanisme vaut enquête publique à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues à l'intérieur d'une ZAC. Cette enquête publique se déroulera dans les tous prochains mois.

Des négociations ont cependant déjà abouti dans ce secteur d'intervention foncière avec plusieurs propriétaires, avec lesquels la commune a signé des compromis de vente, sous condition suspensive de la révision simplifiée du PLU, qui doit, d'après le calendrier prévisionnel, intervenir à la fin de l'année 2012.

La négociation menée avec Madame Anne-Marie LE PAGE née CHASSAING, propriétaire d'une parcelle située dans le périmètre de la ZAC du Coteau, soit la parcelle TS 23, d'une superficie de 12 157 m², a également abouti.

Aussi, nous proposons l'approbation par le Conseil Municipal d'un compromis de vente rédigé par Maître VIALLA, notaire du vendeur, aux conditions de prix suivantes, conformes à l'estimation des services fiscaux :
-cession à la Ville ou à la personne morale qui s'y substituerait (EPFLR, à qui la Ville propose de confier une mission d'acquisition foncière dans le cadre d'une convention soumise parallèlement à l'approbation de ce même conseil), de la parcelle TS 23, sous condition suspensive de changement de zonage dans le cadre de la révision simplifiée du PLU, au prix de 55 € le m², assorti de l'indemnité de emploi, soit dans le cadre de la mise en œuvre du droit de délaissement en application de l'article L311-2 du Code de l'Urbanisme, soit en cas d'approbation d'une déclaration d'utilité publique, soit un montant toutes indemnités comprises de 736 498 €. Les frais d'acte et tous frais éventuels liés à cette acquisition, seront pris en charge par l'acquéreur.

En conséquence et après étude du dossier, nous vous proposons :

-d'accepter, au vu de l'estimation des services fiscaux, le compromis de vente rédigé par Maître VIALLA, notaire du vendeur, pour l'acquisition de la parcelle TS 23, d'une superficie de 12 157m², appartenant à Madame Anne-Marie LE PAGE née CHASSAING, aux conditions de prix suivantes, conformes à l'estimation des services fiscaux,

-d'accepter dans ce cadre la cession à la Ville ou à la personne morale qui s'y substituerait (EPFLR), de la parcelle TS 23, d'une superficie de 12 157m², sous condition suspensive de changement de zonage dans le cadre de la révision simplifiée du PLU, au prix de 55 € le m², assorti de l'indemnité de emploi, soit dans le cadre de la mise en œuvre du droit de délaissement en application de l'article L311-2 du Code de l'Urbanisme, soit en cas d'approbation d'une déclaration d'utilité publique, pour un montant toutes indemnités comprises de 736 498 €,

-de dire que le montant des indemnités et des frais liés à cette acquisition sera prélevé sur le budget de la Ville, ou celui de la personne morale, qui s'y substituerait,

-d'autoriser Madame le Maire, ou à défaut Monsieur l'Adjoint délégué, à déposer toute demande d'autorisation administrative et à signer tout acte ou document concernant cette affaire.

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme,
Madame le Maire


Hélène MANDROUX

Publié le 27 03 2012

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

Direction Régionale des Finances Publiques
de Languedoc Roussillon et du Département de l'Hérault



BRIGADE D'EVALUATION.

CENTRE ADMINISTRATIF CHAPTAL

34953 MONTPELLIER CEDEX 2

Réception sur rendez-vous

Affaire suivie par pascal BONNAIRE

téléphone : 04 67 22 62 67

télécopie : 04 67 22 62 69

Courriel : pascal.bonnaire@dgfip.finances.gouv.fr

Montpellier, le 1^{er} mars 2012.

Mairie de Montpellier
Département urbanisme et aménagement
Direction de l'urbanisme opérationnel
1 place Georges Frêche
34267 MONTPELLIER cedex 2

Objet: ZAC du coteau/TS 23.

Affaire suivie par Mme Fabre.

Référence: dossier n° 2012.172V0510.

1- Service consultant : Ville de Montpellier.

2- Situation des biens : Parcelle cadastrée TS 23 pour 12 157 m2 située rue de Malbosc à Montpellier.

3- Propriétaires : Mme CHASSAING née LE PAGE.

4- Description sommaire : Terrain nu et non aménagé.

5- Urbanisme applicable : Zone 1AU-6 dans le périmètre de la future ZAC du coteau : zone partiellement équipée destinée à une urbanisation future essentiellement sous forme d'habitat collectif avec mixité urbaine(habitation, activités).

6- Indemnité principale:

L'indemnité de dépossession est estimée à 668 635 € sur la base d'un prix unitaire de 55 € le m2.

7-Indemnité de emploi (si DUP) : 67 863 €.



Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques
Et par délégation,
L'inspecteur principal des Finances Publiques,

Serge de BREMOY



MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT



VENTE CHASSAING Anne-Marie/Commune de Montpellier

Annexe(s) :

100150801

LV/CBD/

ENTRE LES SOUSSIGNES

VENDEUR

Madame Anne Marie Mathilde **CHASSAING**, Choriste, demeurant à CASTELNAU-LE-LEZ (34170) 76 chemin des cigales,
Née à MASCARA (ALGERIE) le 3 mai 1944,
Divorcée de Monsieur Bernard Jean-Claude **LEPAGE** suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER le 17 juin 2008, et non remariée.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

La **COMMUNE DE MONTPELLIER**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département l'Hérault, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER (34000) Hôtel de Ville, 1 place Francis Ponge, identifiée au SIREN sous le numéro 213 401 722.

Représentée par Monsieur Mickaël DELAFOSSE, Adjoint au Maire délégué, domicilié en l'hôtel de ville, agissant aux présentes en vertu d'un arrêté rendu par Madame Le Maire en date du 2 septembre 2011 transmise en Préfecture le même jour.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la Délibération du Conseil Municipal de la Ville de Montpellier en date du 26 mars 2012 transmise en Préfecture le , dont une copie demeure ci-annexée.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de **VENDEURS** ou d'**ACQUEREURS** selon le cas, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

DECLARATIONS PREALABLES

Préalablement, les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes ;

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

- . Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ;

- . Par aucune des dispositions du Code de la Consommation sur le règlement des situations de surendettement ;

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :

- . Par aucune demande en nullité ou dissolution.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

EXPOSE

La commune de Montpellier souhaite étendre l'urbanisation du quartier de Malbosc, au sud de la zone d'aménagement concerté de Malbosc existante, en lien avec le parc public paysager, par la mise en oeuvre d'une nouvelle ZAC.

Les terrains d'assiette de cette opération sont classés actuellement en zone AUO-6 au PLU de Montpellier, définie comme une zone d'urbanisation future, non équipée, caractérisée par une faible urbanisation et servant à la commune de réserve foncière.

Certains terrains sont également classés en zone N-1 au PLU de Montpellier, définie comme zone naturelle, non aménagée, caractérisée par une constructibilité substantiellement limitée.

Le conseil municipal de MONTPELLIER a prescrit, par délibération en date du 28 mars 2011, le principe d'urbanisation de ce secteur, avec définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation avec le public pour le même secteur.

Le conseil municipal a également prescrit par délibération en date du 25 juillet 2011, la mise en revision simplifiée du PLU, fixé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avec le public pour le même secteur.

Cette procédure doit permettre à la commune de reclasser tout ou partie des zones AU06 et N-1 en un ou plusieurs secteurs AU2 d'extension de l'urbanisation, donnant lieu à expropriation ou acquisition amiable des terrains concernés, en vue de leur aménagement d'ensemble par l'aménageur concessionnaire de la ZAC.

Par une délibération en date du 3 octobre 2011, le conseil municipal de Montpellier a tiré le bilan de la concertation relative au projet de ZAC et approuvé le dossier de création de la ZAC.

Ceci exposé, par ces présentes, le **VENDEUR** vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous les conditions suspensives ci-après stipulées à l'**ACQUEREUR** qui accepte sous les mêmes conditions suspensives le **BIEN IMMOBILIER** ci-après désigné.

DESIGNATION

A MONTPELLIER (Hérault), rue du Professeur Blayac, une parcelle cadastrée section TS numéro 23, lieudit Rue du Professeur Blayac, d'une contenance de un hectare vingt et un ares et cinquante sept centiares (1ha21a57ca)

Division cadastrale

La parcelle cadastrée section TS numéro 23 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section TS numéro 5 lieudit "Rue du Professeur Blayac" pour une superficie de 1 hectare 28 ares 10 centiares, dont le surplus vendu au Département de l'Hérault le 5 août 2010 est cadastré section TS numéro 22 même lieudit pour une superficie de 6 ares 53 centiares.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le cabinet SCP BILICKI-DHOMBRES-OSMO, géomètre expert, à MONTPELLIER le 24 février 2010 sous le numéro 9050A publié au bureau des hypothèques compétent.

Ladite parcelle Cadastree section TS n° 5 était précédemment cadastrée section MP n° 58.

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

RAPPEL DE SERVITUDE

Le **VENDEUR** déclare que le terrain, objet des présentes n'est grevé ni ne bénéficie d'aucune servitude.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** ci-dessus désigné à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, ledit bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation quelconque.

CONDITIONS D'OCCUPATION ANTERIEURE

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** faisant l'objet de la présente vente n'a jamais fait l'objet de location, de son chef ou de son auteur.

PRIX- CONDITIONS FINANCIERES ET DE PAIEMENT

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **SEPT CENT TRENTE SIX MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX HUIT (736.498,00€)** se décomposant comme suit :

- indemnité principale de vente : SIX CENT SOIXANTE HUIT MILLE SIX CENT TRENTE CINQ EUROS (668.635,00 EUROS).
- indemnité de remploi : SOIXANTE SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE TROIS EUROS (67.863,00 EUROS).

Ce paiement devra intervenir, conformément aux dispositions du décret numéro 2003-301 du 2 Avril 2003, et sous réserve de l'éventuelle réquisition par l'ordonnateur (articles 15, 55 et 82 de la loi numéro 82-231 du 2 Mars 1982), dans le délai de un mois à compter de la date de la signature de l'acte authentique de vente et sur présentation :

- de la décision autorisant l'acquisition ;
- de la copie authentique du présent acte.

Il résulte du point 52 renvoi 7 ce qui suit littéralement rapporté :

« La mention d'inscription au fichier immobilier et la mention d'enregistrement n'ont pas à être exigées lorsque les fonds sont remis au Notaire et que celui-ci produit un certificat par lequel il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au vendeur du prix de l'acquisition, s'avèreraient être dues à la suite de l'inscription au fichier immobilier à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire. »

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée, conformément aux termes des décrets précités, et notamment celui du 20 Mai 1955, au Notaire soussigné, sous sa responsabilité, la présentation d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur la publication du présent acte ne sera pas nécessaire pour remettre les fonds au Notaire soussigné.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

DROIT DE DELAISSEMENT OU DUP

Concernant la partie du prix représentant une indemnité de remploi, il est ici précisé qu'elle sera payée :

- dans le cadre de la mise en œuvre du droit de délaissement qui sera demandé par le VENDEUR, en application de l'article L 311-2 du Code de l'urbanisme;
- en cas d'approbation d'une déclaration d'utilité publique par le Préfet de l'Hérault.

AVERTISSEMENT

Le rédacteur des présentes avertit les parties des inconvénients pouvant résulter de tout versement effectué directement par l'**ACQUEREUR** au profit du **VENDEUR** dès avant la constatation authentique de la réalisation des présentes.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après stipulées dans l'intérêt des deux parties, en conséquence la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où l'**ACQUEREUR** pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1178 du Code Civil aux termes desquelles : « La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

Qu'une origine de propriété régulière et trentenaire puisse être justifiée.

Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à sa destination.

Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'**ACQUEREUR** qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

Que l'état hypothécaire ne révèle pas des inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de dispense de purge des hypothèques.

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

L'**ACQUEREUR** déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition et que le présent compromis n'entre pas dans le champ d'application des Articles L 312-1 à L 312-36 du Code de la consommation.

CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIERES

Les présentes sont en outre conclues sous la condition suspensive particulière suivante:

Que les parcelles objet des présentes, actuellement situées en zone AUO-6 et N1 du PLU, soient reclassées en zone AU immédiatement constructibles, par suite d'une révision simplifiée du PLU, dont l'approbation devra intervenir, par délibération du Conseil municipal de la Ville de Montpellier au plus tard le **31 octobre 2012**.

CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de SOIXANTE TREIZE MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (73.650,00 €) à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est précisé que la présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse entre les parties et compte tenu de la qualité de l'**ACQUEREUR**, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Chacun faisant son affaire personnelle du recouvrement de la clause pénale.

CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes auxquelles l'**ACQUEREUR** sera tenu :

Etat des lieux : l'**ACQUEREUR** prendra le **BIEN** vendu dans son état actuel, sans recours possible contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit, et

notamment erreur de contenance de l'assiette cadastrale sauf à tenir compte, le cas échéant, des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme.

Vices ou défauts : le **VENDEUR** ne sera pas tenu, n'étant pas un professionnel de l'immobilier, à la garantie des vices ou défauts apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol.

Servitudes : l'**ACQUEREUR** souffrira les servitudes passives pouvant grever le **BIEN** objet des présentes, sauf à s'en défendre, et profitera de celles actives, le tout s'il en existe, sans recours contre le **VENDEUR**.

Impôts : l'**ACQUEREUR** acquittera, à compter de ce jour, tous impôts et charges lui incombant en sa qualité de propriétaire. En outre, il remboursera au **VENDEUR** le prorata d'impôt foncier calculé de ce jour jusqu'au 31 Décembre prochain.

Frais : l'**ACQUEREUR** paiera tous les frais et droits des présentes,

Inscriptions : si l'état délivré à l'appui des présentes révèle l'existence d'inscriptions hypothécaires, le **VENDEUR** devra procéder à ses frais à leur radiation dans les six mois du jour de l'acte réitérant les présentes.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le rédacteur informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« 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, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le rédacteur rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment

celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le **VENDEUR** fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'environnement.

Obligation générale d'élimination des déchets

Le **VENDEUR** s'oblige à supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur le **BIEN** vendu, la charge de l'élimination des déchets pesant selon l'article 1^{er} de la directive 75/442 de la commission européenne sur « *le producteur des déchets ou la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession* ».

L'article L 541-1 II du Code de l'environnement dispose que :

« Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon ».

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Etat des risques naturels et technologiques réglementation générale

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le propriétaire en date du XXXXXXXXXX et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé aux compromis de vente sus-visés.

Le propriétaire, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

Archéologie préventive

L'**ACQUEREUR** est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001, des décrets numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002 et numéro 2004-490 du 3 Juin 2004, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

Vestiges immobiliers archéologiques

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

« S'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le

propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

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

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le **TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MILLE DOUZE** par le ministère de Maître Laurent VIALLA, Notaire à MONTPELLIER.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus.

Toutefois, ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire hors formalités de moins de deux mois de date de certification, cadastre modèle « 1 », répertoire civil, sans que cela ne puisse excéder le **TRENTE ET UN JANVIER DEUX MILLE TREIZE**.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente vente, l'autre pourra invoquer le bénéfice de la clause pénale ou saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, le tout dans le délai d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte, et cette partie devra en outre payer à son cocontractant, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, nonobstant tous dommages-intérêts.

DECLARATIONS FISCALES

Régime fiscal de la vente

La vente de ce bien n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée le **VENDEUR** déclarant ne pas être assujettis à la TVA.

Le tarif applicable sera celui de droit commun prévu par l'article 1594D du Code général des impôts, sauf si l'acquéreur prend dans l'acte authentique de vente l'engagement de construire ou de revendre.

Taxe sur la cession de terrain devenu constructible

Article 1529 II a du Code général des impôts

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, peut instaurer une taxe de 10 % sur les deux tiers du prix de cession, taxe due par le vendeur comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Madame le Maire déclare que ladite taxe n'a pas été instaurée à ce jour sur la Commune de MONTPELLIER.

Le **VENDEUR** déclare en outre vouloir faire son affaire personnelle de l'instauration de cette taxe, ou variation des conditions d'exigibilités ou des taux des taxes et impôts qui seraient éventuellement exigibles selon les textes en vigueur au jour de la réitération des présentes, faisant leur affaire personnelle de cet aléa.

- Article 1605 nonies du Code Général des Impôts:

L'article 1605 nonies du Code Général des Impôts a instauré à la charge du vendeur, une nouvelle taxe sur la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 Janvier 2010.

Le **VENDEUR** déclare être parfaitement informé que, compte tenu de la modification du PLU érigée en condition suspensive particulière, la réitération des présentes constituera la première cession à titre onéreux d'un terrain après son classement en terrain constructible.

En conséquence, l'acte de réitération des présentes sera soumis à la taxe nationale sur la cession des terrains nus devenus constructibles, instituée par la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010, article 55, sauf à bénéficier d'un cas d'exonération, telle la cession de terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation.

Plus-values

Le bien objet des présentes appartient au **VENDEUR** pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe VIALLA, notaire à MONTPELLIER, le 16 avril 1980.

Cette partie étant entrée dans le patrimoine du **VENDEUR** depuis plus de trente ans, celui-ci bénéficie à due concurrence de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Par suite, le Notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 IMM.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, il déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de MONTPELLIER EST Centre administratif Chaptal 34957 MONTPELLIER et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

DISPOSITIONS DIVERSES

Absence de bornage

Le **VENDEUR** déclare:

* que le terrain, objet des présentes ne dépend pas d'un lotissement, ni d'une ZAC et ne provient pas d'une opération de remembrement effectué par une Association Foncière Urbaine,

* qu'il n'a pas été procédé à un bornage du terrain, objet des présentes. **L'ACQUEREUR** déclare accepter cette situation voulant faire son affaire personnelle, de façon à ce que le **VENDEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Absence de contentieux

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a eu connaissance, ni a été partie, d'aucun contentieux réel ou personnel porté devant les tribunaux.

Contrat d'affichage

Il n'existe aucun contrat d'affichage concernant le **BIEN** dont il s'agit, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

Faculté de substitution

L'ACQUEREUR pourra se substituer, à titre gratuit, toute personne morale, mais sous réserve qu'il reste tenu, avec le substitué, des obligations nées des présentes, jusqu'à la réitération par acte authentique.

Règlement de la taxe d'habitation

La taxe d'habitation, dans la mesure où elle est exigible aux présentes, est due par l'occupant au 1^{er} Janvier sans aucune possibilité de répartition.

Règlement de l'impôt foncier

L'ACQUEREUR réglera au VENDEUR le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de l'impôt foncier pour la période de jouissance jusqu'au 31 Décembre suivant en se basant sur le dernier rôle de recouvrement émis.

Pour les parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de cette taxe pour l'année en cours.

Frais

L'ACQUEREUR payera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état-civil, état hypothécaire, ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur estimés conformément aux dispositions de l'article 4 du décret du 8 Mars 1978 à la somme toutes taxes comprises de CINQ CENT EUROS (500,00€), seront supportés :

- par le VENDEUR si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'ACQUEREUR dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie. Ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

Le VENDEUR supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires.

Rédaction

Le rédacteur des présentes est Maître Laurent VIALLA, Notaire à MONTPELLIER, 21 rue Foch.

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Laurent VIALLA, Notaire à MONTPELLIER.

Réquisition

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que : demande d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

Renonciation à publicité foncière

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers.

Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

Toutefois, en cas de difficultés, une seule des parties contractantes soussignées pourra procéder au dépôt des présentes au rang des minutes du notaire chargé de la représenter, à ses frais, en vue des formalités de publicité foncière.

Tous pouvoirs lui sont dès à présent donnés à cet effet.

Les parties reconnaissent expressément que les mentions manuscrites le cas échéant et les signatures aux présentes émanent bien d'elles et se donnent réciproquement pouvoirs, à titre irrévocable, pour réitérer cette reconnaissance dans tout acte de dépôt, ainsi que pour compléter l'acte de dépôt par tous renseignements nécessaires à la publicité foncière.

Affirmation de sincérité

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent protocole d'accord exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Interdiction d'aliéner et d'hypothéquer

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Election de domicile

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font election de domicile en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

Correspondance

En suite des présentes, la correspondance auprès de l'**ACQUEREUR** devra s'effectuer à l'adresse indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Reprise d'engagement par les ayants-droit du vendeur

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'**ACQUEREUR** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

Resiliation d'engagement par les ayants-droit de l'acquereur

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

Engagement de l'acquéreur

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, par suite la faculté de rétractation définie par cet article n'est pas applicable aux présentes.

Mention legale d'information

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Laurent VIALLA et Emmanuel DOSSA, Notaires associés à MONTPELLIER (Hérault), 21 rue Foch. Téléphone : 04.67.60.08.00 Télécopie : 04.67.66.32.38 Courriel : vialla.dossa@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

FAIT à
Le
Pour le VENDEUR

Fait à
Le
Pour l'acquéreur

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de Maîtres VIALLA et DOSSA, Notaires à MONTPELLIER, 21 rue Foch qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Les présentes comprenant :

- vingt pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

Direction Urbanisme
Opérationnel
Foncier opérationnel

Extrait du registre des
délibérations du Conseil
Municipal de la Ville de
Montpellier
n° 2012 / 147



Séance publique du lundi 26 mars 2012

Convoqué le mardi 20 mars 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le 26 lundi mars 2012 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABOU, Frédéric ARAGON, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOARGHA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Robert SUBRA, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Michel ASLANIAN, Magalie COUVERT, Arnaud JULIEN, Nicole MOSCHETTI-STAMM, Françoise PRUNIER, Régine SOUCHE.

Absents :

Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

Zone d'Aménagement Concerté du Coteau Propriété de l'indivision BERTRAND-REMY DE CAMPEAU et de Madame BERTRAND épouse BARDOU Lieudit Gay Lussac, parcelles cadastrées TR 13 et TR 4 Acceptation d'un compromis de vente

Monsieur DELAFOSSE rapporte :

Par délibération en date du 28 mars 2011, le Conseil Municipal a adopté le principe d'urbanisation du secteur du Coteau sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), a défini les objectifs d'aménagement et les modalités de la concertation de la population relatifs à cette opération et a fixé le cadre d'évolution des dispositions d'urbanisme réglementaires permettant de mettre en œuvre le projet.

Par délibération en date du 25 juillet 2011, le Conseil Municipal a prescrit la révision simplifiée du plan local d'urbanisme afin de prendre en compte les objectifs d'aménagement du secteur du Coteau, pour réaliser un nouveau quartier situé au sud du quartier Malbosc qui couvre une superficie d'environ 25 hectares, quartier à dominante d'habitation répondant aux besoins en matière de logements, d'emploi, d'équipements et de services, et a adopté les objectifs et modalités de la concertation avec le public proposés.

Ce projet concerne diverses parcelles situées pour la plupart en zone AU0-6 du PLU, et en zone N-1, qui seront reclassées en zone AU du PLU.

Par délibération du 3 octobre 2011, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation et approuvé le dossier de création de la ZAC du Coteau.

La Ville envisage de se prévaloir de l'article R123-19 du Code de l'Urbanisme, selon lequel l'enquête relative à la révision ou à la modification d'un plan local d'urbanisme vaut enquête publique à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues à l'intérieur d'une ZAC. Cette enquête publique se déroulera dans les tous prochains mois.

Des négociations ont cependant déjà abouti dans ce secteur d'intervention foncière avec plusieurs propriétaires, avec lesquels la commune a signé des compromis de vente, sous condition suspensive d'approbation de la révision simplifiée du PLU, qui doit, d'après le calendrier prévisionnel, intervenir à la fin de l'année 2012.

La négociation menée avec l'indivision BERTRAND-REMY DE CAMPEAU, et Madame BERTRAND épouse BARDOU, propriétaires de deux parcelles situées dans le périmètre de la ZAC du Coteau, soit les parcelles TR 13, d'une superficie de 9157 m2 (indivision BERTRAND-REMY DE CAMPEAU) et TR 14, d'une superficie de 2630 m2 (Madame BERTRAND épouse BARDOU), a également abouti.

Aussi, nous proposons l'approbation par le Conseil Municipal d'un compromis de vente rédigé par Maître CABANES-GELLY, notaire des vendeurs, aux conditions de prix suivantes, conformes à l'estimation des services fiscaux :

-cession à la Ville ou à la personne morale qui s'y substituerait (EPFLR à qui la Ville propose de confier une mission d'acquisition foncière dans le cadre d'une concession soumise parallèlement à l'approbation de ce même conseil), des parcelles TR13 et TR 14, sous condition suspensive de changement de zonage dans le cadre de la révision simplifiée du PLU, au prix de 55 € le m2, assorti de l'indemnité de emploi, soit dans le cadre de la mise en œuvre du droit de délaissement en application de l'article L311-2 du Code de l'Urbanisme, soit en cas d'approbation d'une déclaration d'utilité publique. Le montant toutes indemnités comprises est de de 554 998 € pour la parcelle TR13 et 160 115 € pour la parcelle TR 14, ce qui au total représente un montant de 715 114 €. Les frais d'acte et tous frais éventuels liés à cette acquisition, seront pris en charge par l'acquéreur.

En conséquence et après étude du dossier, nous vous proposons :

-d'accepter, au vu de l'estimation des services fiscaux, le compromis de vente rédigé par Maître CABANES-GELLY, notaire des vendeurs, pour l'acquisition des parcelles TR13, d'une superficie de 9157 m2, appartenant à l'indivision BERTRAND-REMY DE CAMPEAU, et TR 14, d'une superficie de 2630 m2, appartenant à Madame BERTRAND épouse BARDOU, aux conditions de prix suivantes, conformes à l'estimation des services fiscaux,

-d'accepter dans ce cadre la cession à la Ville ou à la personne morale qui s'y substituerait (EPFLR), des parcelles TR 13 et TR 14, sous condition suspensive de changement de zonage dans le cadre de la révision simplifiée du PLU, au prix de 55 € le m2, assorti de l'indemnité de emploi, soit dans le cadre de la mise en œuvre du droit de délaissement en application de l'article L311-2 du Code de l'Urbanisme, soit en cas d'approbation d'une déclaration d'utilité publique, pour un montant toutes indemnités comprises de 554 998 € pour la parcelle TR13 et 160 115 € pour la parcelle TR 14, ce qui au total représente un montant de 715 114 €,

-de dire que le montant des indemnités et des frais liés à cette acquisition sera prélevé sur le budget de la Ville, ou celui de la personne morale, qui s'y substituerait,

-d'autoriser Madame le Maire, ou à défaut Monsieur l'Adjoint délégué, à déposer toute demande d'autorisation administrative et à signer tout acte ou document concernant cette affaire.

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire

Hélène MANDROUX



Publiée le 27 03 2012



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

Direction Régionale des Finances Publiques
de Languedoc Roussillon et du Département de l'Hérault



BRIGADE D'EVALUATION.

CENTRE ADMINISTRATIF CHAPTAL
34953 MONTPELLIER CEDEX 2

Réception sur rendez-vous

Affaire suivie par pascal BONNAIRE

téléphone : 04 67 22 62 67

télécopie : 04 67 22 62 69

Courriel : pascal.bonnaire@dgfip.finances.gouv.fr

Montpellier, le 27 février 2012.

Mairie de Montpellier
Département urbanisme et aménagement
Direction de l'urbanisme opérationnel
1 place Georges Frêche
34267 MONTPELLIER cedex 2

Objet: ZAC du coteau/TR 13 et 14.

Affaire suivie par Mme Fabre.

Référence: dossier n° 2012.172V0469.

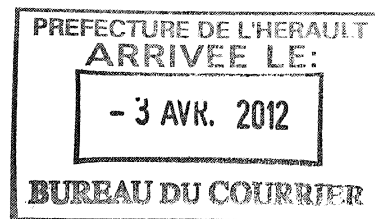
- 1- **Service consultant :** Ville de Montpellier.
- 2- **Situation des biens :** Parcelles cadastrées TR 13 pour 9 157 m² et TR 14 pour 2 630 m² situées rue de Malbosc à Montpellier.
- 3- **Propriétaires :** Indivision BERTRAND/REMY de CAMPEAU (TR 13) et Mme Gisèle BERTRAND (TR 14).
- 4- **Description sommaire :** Terrain nu et non aménagé.
- 5- **Urbanisme applicable :** Zone 1AU-6 dans le périmètre de la future ZAC du coteau : zone partiellement équipée destinée à une urbanisation future essentiellement sous forme d'habitat collectif avec mixité urbaine (habitation, activités).
- 6- **Indemnité principale:**
L'indemnité de dépossession est estimée à 503 635 € pour la parcelle TR 13 et à 144 650 € pour la parcelle TR 14 sur la base d'un prix unitaire de 55 € le m².
- 7- **Indemnité de remploi (si DUP) :** 51 364 € pour la parcelle TR 13 et 15 465 € pour la parcelle TR 14.



Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques
Et par délégation,
L'inspecteur principal des Finances Publiques,

Serge de BREMOY

MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT



5796101
JMCG/GA/

COMPROMIS DE VENTE

Indivision BERTRAND*REMY DE CAMPEAU / Commune de MONTPELLIER

ENTRE LES SOUSSIGNES

VENDEUR

1°/ Madame Hélène Gisèle Catherine Marie **BERTRAND**, retraitée, épouse de Monsieur Yves Maurice Maxime **BARDOU**, demeurant à BAGNOLS-SUR-CEZE (30200), 1 avenue Paul Langevin,

Née à NIMES (30000) le 21 mars 1930,

Mariée sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de MONTPELLIER (34000), le 9 juillet 1954.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Venderesse du 1/3 en pleine propriété du bien désigné sous l'article 1

Venderesse du bien désigné sous l'article 2

2°/ Madame Maryse Elise Janine **BERTRAND**, retraitée, épouse de Monsieur Jean Gustave Fernand Georges **ARCHAMBAUD**, demeurant à MAUGUIO (34130), 18 rue Paul Verlaine Le Clos Fino,

Née à SAIGON (VIETNAM) le 24 juin 1926,

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes du contrat de mariage reçu par Maître FOSSE, notaire à NIMES, le 27 août 1947, préalable à son union célébrée à la mairie de LA BASTIDE-PUYLAURENT (48250), le 30 août 1947.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Venderesse du 1/3 en pleine propriété du bien désigné sous l'article 1

3°/ Monsieur Philippe Marie Ghislain **REMY DE CAMPEAU**, retraité, demeurant à MONTPELLIER (34070) 180 rue Marie de Sevigné,
Né à VOIRON (38500) le 21 mai 1943,
Veuf de Madame Catherine Marie Espérance **BERTRAND** et non remarié.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
Vendeur à concurrence du 1/3 en usufruit du bien désigné sous l'article 1

4°/ Monsieur Eric Marie Damien **REMY de CAMPEAU**, Cadre commercial, époux de Madame Sophie **BOURRELY**, demeurant à SAINT-GEORGES-D'ORQUES (34680), 1 Bis rue de courpouran,
Né à AVIGNON (84000) le 25 novembre 1974,
Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean-Marc CABANES-GELLY, Notaire à MONTPELLIER, le 22 juin 2009, préalable à son union célébrée à la mairie de LATTES CEDEX (34977), le 11 juillet 2009.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Vendeur à concurrence des 1/9 en nue propriété du bien désigné sous l'article 1

5°/ Monsieur Stanislas Marie Ghislain **REMY de CAMPEAU**, gérant de société, époux de Madame Amélie **ORGEAS**, demeurant à MONTPELLIER (34000), 25 rue Paqué,

Né à MONTPELLIER (34000) le 2 mai 1969,

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Isabelle JEANTET-VASSEUR, Notaire à SIRAN, le 28 juillet 2007, préalable à son union célébrée à la mairie de MONTPELLIER (34000), le 8 septembre 2007.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Vendeur à concurrence des 1/9 en nue propriété du bien désigné sous l'article 1

6°/ Madame Vanessa Marie Astrid **REMY de CAMPEAU**, Directrice de création, épouse de Monsieur Etienne Marie Nicolas Claude **de ROQUEMAUREL**, demeurant à PARIS 6ÈME ARRONDISSEMENT (75006), 21 rue Visconti,

Née à MONTPELLIER (34000) le 26 février 1971,

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Guilhem BILLET, Notaire à PIGNAN, le 6 mai 2000, préalable à son union célébrée à la mairie de MONTPELLIER (34000), le 7 juillet 2000.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité Française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Vendeur à concurrence des 1/9 en nue propriété du bien désigné sous l'article 1

Madame Hélène **BARDOU**, Madame Maryse **ARCHAMBAUD**, Monsieur Eric **REMY de CAMPEAU**, Monsieur Stanislas **REMY de CAMPEAU** et Madame Vanessa **REMY de CAMPEAU**, **VENDEURS** non concernés par le pacte civil de solidarité eu égard à leur situation matrimoniale.

Monsieur Philippe **REMY DE CAMPEAU VENDEUR** non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré et tel qu'il résulte de son extrait d'acte de naissance.

ACQUEREUR

La **COMMUNE DE MONTPELLIER**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Hérault, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER CEDEX 2 (34267), identifiée au SIREN sous le numéro 213401722.

ACQUEREUR à concurrence de la toute propriété des biens dont la désignation suit.

INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous seing privée du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier à la conservation des hypothèques.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

SOLIDARITE

En cas de pluralité de **VENDEUR** et/ou d'**ACQUEREUR**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

CAPACITE

Préalablement, les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :

Par aucune demande en nullité ou dissolution.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer aucun droit réel ni charges quelconques sur les biens à vendre et de ne consentir aucun bail même précaire, prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement susceptible d'en changer la nature ou de la déprécier, si ce n'est avec le consentement exprès et par écrit de l'**ACQUEREUR**.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Hélène BARDOU est présente à l'acte.
- Madame Maryse ARCHAMBAUD est présente à l'acte.
- Monsieur Philippe REMY DE CAMPEAU est présent à l'acte.
- Monsieur Eric REMY de CAMPEAU est présent à l'acte.
- Monsieur Stanislas REMY de CAMPEAU est présent à l'acte.
- Madame Vanessa de ROQUEMAUREL est présente à l'acte.
- La COMMUNE DE MONTPELLIER est représentée à l'acte par ++++++

Spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal certifiée conforme et exécutoire en date du ++++++ dont une copie certifiée demeurera ci-annexée.

Le représentant de la commune déclare :

- que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif
- que cette dernière a été adoptée au vu d'un avis des domaines délivré antérieurement à la dite délibération.

PROJET D'ACTE

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

SUBSTITUTION

L'**ACQUEREUR** pourra se substituer, à titre gratuit, toute personne morale, mais sous réserve qu'il reste solidairement tenu, avec le substitué, des obligations nées des présentes, jusqu'à la réitération par acte authentique.

EXPOSE

La commune de Montpellier souhaite étendre l'urbanisation du quartier de Malbosc, au sud de la zone d'aménagement concerté de Malbosc existante, en lien avec le parc public paysager, par la mise en œuvre d'une nouvelle ZAC.

Les terrains d'assiette de cette opération sont classés actuellement en zone AUO-6 au PLU de Montpellier, définie comme une zone d'urbanisation future, non équipée, caractérisée par une faible urbanisation et servant à la commune de réserve foncière.

Certains terrains sont également classés en zone N-1 au PLU de Montpellier, définie comme une zone naturelle, non aménagée, caractérisée par une constructibilité substantiellement limitée.

Le conseil municipal de Montpellier a prescrit, par délibération en date du 28 mars 2011, le principe d'urbanisation de ce secteur, avec définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation dans le cadre de la création d'une nouvelle ZAC dite « ZAC du Coteau ».

Le conseil municipal a également prescrit par délibération en date du 25 juillet 2011, la mise en révision simplifiée du PLU, fixé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avec le public pour le même secteur.

Cette procédure doit permettre à la commune de reclasser tout ou partie des zones AU06 et N-1 en un ou plusieurs secteurs AU2 d'extension de l'urbanisation, donnant lieu à expropriation ou acquisition amiable des terrains concernés, en vue de leur aménagement d'ensemble par l'aménageur concessionnaire de la ZAC.

Par une délibération en date du 03/10/2011, le conseil municipal de Montpellier a tiré le bilan de la concertation relative au projet de ZAC et approuvé le dossier de création de la ZAC.

Dans le cadre de ce projet, les services de la Commune de MONTPELLIER se sont rapprochés des consorts BERTRAND et REMY DE CAMPEAU, propriétaires de divers terrains situés dans le périmètre d'étude de la future ZAC du Coteau, en vue de la cession de partie des terrains leur appartenant, objet des présentes.

Précision est ici faite que la Zone d'Aménagement Concertée du Coteau aura pour assiette foncière, outre les parcelles objet des présentes, diverses autres parcelles voisines dont l'acquisition ne constitue pas une condition essentielle et déterminante pour les parties.

**CECI DÉCLARÉ, IL EST PASSE AU COMPROMIS DE VENTE
OBJET DES PRESENTES.**

COMPROMIS DE VENTE

Par ces présentes, le **VENDEUR** vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous les conditions suspensives ci-après stipulées à l'**ACQUEREUR** qui accepte sous les mêmes conditions suspensives les **BIENS IMMOBILIERS** ci-après désignés.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de **VENDEURS** ou d'**ACQUEREURS** selon le cas, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

IDENTIFICATION DES BIENS

ARTICLE UN

DESIGNATION

A MONTPELLIER (HÉRAULT) 34000 Gay Lussac.
Une parcelle de terrain

☐

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	TR	13	Gay Lussac	00 ha 91 a 57 ca

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître DE NUCE DE LAMOTHE, Notaire à PIGNAN le 20 juillet 2001 dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 18 septembre 2001 volume 2001P, numéro 12602.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître DE NUCE DE LAMOTHE, Notaire à PIGNAN le 20 juillet 2001 dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 18 septembre 2001 volume 2001P, numéro 12604.

Une attestation rectificative a été établie par ledit Notaire le 8 janvier 2002 et publiée audit bureau des hypothèques le 9 janvier 2002 volume 2002P numéro 341.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître CABANES-GELLY, Notaire à MONTPELLIER le 19 août 2009 dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 16 octobre 2009 volume 2009P, numéro 12243.

ABSENCE DE BORNAGE

Pour l'application de l'article L 111-5-3 du Code de l'urbanisme, LE VENDEUR déclare que le descriptif du terrain objet des présentes ne résulte pas d'un bornage, En effet, le VENDEUR déclare que le BIEN constitue un terrain isolé au sens de l'article 14 de la Loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000. Il déclare et garantit qu'il n'a procédé à aucun détachement de parcelles bâties ou non bâties du terrain objet des présentes, depuis moins de 10 ans.

ARTICLE DEUX

DESIGNATION

A MONTPELLIER (HÉRAULT) 34000 Gay Lussac.
Une parcelle de terrain

☐

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	TR	14	Gay Lussac	00 ha 26 a 30 ca

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Gaston NAVARRE, Notaire à MONTPELLIER le 15 juin 1953 dont une expédition a été transcrite au 1ER bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 27 juin 1953 volume 1720, numéro 75.

ABSENCE DE BORNAGE

Pour l'application de l'article L 111-5-3 du Code de l'urbanisme, LE VENDEUR déclare que le descriptif du terrain objet des présentes ne résulte pas d'un bornage, En effet, le VENDEUR déclare que le BIEN constitue un terrain isolé au sens de l'article 14 de la Loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000. Il déclare et garantit qu'il n'a procédé à aucun détachement de parcelles bâties ou non bâties du terrain objet des présentes, depuis moins de 10 ans.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Le VENDEUR s'engage à justifier d'une origine régulière et trentenaire des BIENS dont il s'agit pour l'établissement de cette origine dans l'acte authentique de réitération de vente ci-après prévu.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire des biens ci-dessus désignés, à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, lesdits biens étant vendus libres de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

CONDITIONS D'OCCUPATION ANTERIEURE

Le VENDEUR déclare que les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes n'ont jamais fait l'objet de location, de son chef, ou de son auteur.

PRIX DE VENTE - MODALITES DE PAIEMENT

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal et global de **SEPT CENT QUINZE MILLE CENT TREIZE EUROS (715.113,00 EUR)** qui sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Ce prix, toutes indemnités comprises, s'applique à concurrence de **CINQ CENT CINQUANTE QUATRE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT DIX HUIT EUROS (554.998,00 EUR)** à la parcelle TR 13 et à concurrence de **CENT SOIXANTE MILLE CENT QUINZE EUROS (160.115,00 EUR)** à la parcelle TR 14.

Ledit prix se décomposant de la façon suivante :

Parcelle TR 13 appartenant aux vendeurs dans les proportions indiquées en tête des présentes

- Prix principal sur la base de 55€/ m2, soit la somme de **CINQ CENT TROIS MILLE SIX CENT TRENTÉ CINQ EUROS (503.635,00 EUR)**

Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Indemnité de emploi, soit la somme de CINQUANTE ET UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE TROIS EUROS (51.363,00 EUR)

Parcelle TR 14 appartenant à Madame BARDOU, ainsi indiqué en tête des présentes :

- prix principal sur la base de 55 €/m2, soit la somme de CENT QUARANTE QUATRE MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (144.650,00 EUR)
- indemnité de emploi, soit la somme de QUINZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE CINQ EUROS (15.465,00 EUR)

Il est ici observé :

- Que le prix qui sera payé au VENDEUR correspond dans l'esprit des parties à la valorisation du BIEN libre de toute location ou occupation
- Que ce prix est conforme à celui figurant dans les avis délivrés par les services fiscaux
- Que si une modification de la législation fiscale ou de l'interprétation de la doctrine administrative intervenait, et faisait entrer la présente opération dans le champ d'application de la TVA, ledit prix serait entendu HORS TAXES, la TVA étant alors en sus à la charge exclusive de l'ACQUEREUR.

DROIT DE DELAISSEMENT OU DUP

Concernant la partie du prix représentant une indemnité de emploi, il est ici précisée qu'elle sera payée soit :

- dans le cadre de la mise en œuvre du droit de délaissement qui sera demandé par le VENDEUR, en application de l'article L311-2 du Code de l'urbanisme.
- en cas d'approbation d'une déclaration d'utilité publique par le Préfet de l'Hérault.

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payable selon les règles de la comptabilité publique, et plus particulièrement conformément aux dispositions de l'article 1^{er} du décret n°55-630 du 20 mai 1955, le paiement du prix devant intervenir entre les mains du notaire rédacteur de l'acte authentique, dans les trente jours suivant la signature de l'acte authentique de vente sur présentation de l'attestation notariale et de la copie authentique de l'acte de vente, à charge par le notaire, s'il y a lieu, de faire effectuer la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble. Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'ACQUEREUR.

VENTILATION DU PRIX ENTRE LES COINDIVISAIRES

Le prix de vente est ventilé comme suit entre chacun des vendeurs coindivisaires, en fonction de leur quotité de propriété:

En ce qui concerne le prix de vente de la parcelle cadastrée section TR numéro

13

1°/ Madame Hélène BARDOU, propriétaire à concurrence d'un tiers indivis en pleine propriété:

554.998,00 EUR / 3 = **184 999,3 €**

2°/ Madame Maryse ARCHAMBAUD, propriétaire à concurrence d'un tiers indivis en pleine propriété:

$$554.998,00 \text{ EUR} / 3 = \underline{184\,999,3 \text{ €}}$$

3°/ Monsieur Philippe REMY DE CAMPEAU, propriétaire de l'usufruit du tiers

Eu égard à son âge et compte tenu du barème fiscal de l'usufruit, son usufruit est évalué à 40% de la pleine propriété, soit pour la part lui revenant :

$$554.998,00 \text{ EUR} / 3 = 184\,999,3 \text{ €}$$

$$184\,999,3 \text{ €} \times 40\% = \underline{73\,999,70 \text{ €}}$$

4°/ Monsieur Eric REMY de CAMPEAU, propriétaire à concurrence d'1/9 en nue propriété (la valeur retenue de la nue propriété étant 60% de la valeur en pleine propriété)

$$554.998,00 \text{ EUR} / 3 = 184\,999,3 \text{ €}$$

$$184\,999,3 \text{ €} \times 60\% = 110\,999,6 \text{ €}$$

$$110\,999,6 \text{ €} / 3 = \underline{36\,999,9 \text{ €}}$$

5°/ Monsieur Stanislas REMY de CAMPEAU, propriétaire à concurrence d'1/9 en nue propriété (la valeur retenue de la nue propriété étant 60% de la valeur en pleine propriété)

$$554.998,00 \text{ EUR} / 3 = 184\,999,3 \text{ €}$$

$$184\,999,3 \text{ €} \times 60\% = 110\,999,6 \text{ €}$$

$$110\,999,6 \text{ €} / 3 = \underline{36\,999,9 \text{ €}}$$

6°/ Madame Vanessa REMY de CAMPEAU, propriétaire à concurrence d'1/9 en nue propriété (la valeur retenue de la nue propriété étant 60% de la valeur en pleine propriété)

$$554.998,00 \text{ EUR} / 3 = 184\,999,3 \text{ €}$$

$$184\,999,3 \text{ €} \times 60\% = 110\,999,6 \text{ €}$$

$$110\,999,6 \text{ €} / 3 = \underline{36\,999,9 \text{ €}}$$

En ce qui concerne le prix de vente de la parcelle cadastrée section TR numéro

14

Madame Hélène BARDOU, propriétaire à concurrence de l'entière propriété:
CENT SOIXANTE MILLE CENT QUINZE EUROS (160.115,00 EUR)

NEGOCIATION - ABSENCE

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

FISCALITE

Pour la perception des droits, LE VENDEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN vendu constituera un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts par suite de son classement en zone constructible lors de la révision simplifiée du PLU érigée en condition suspensive des présentes.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise :

- n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée,

- ne donnera lieu à aucune perception au profit du Trésor Public, s'agissant d'une mutation réalisée au profit d'une collectivité publique conformément aux prescriptions de l'article 1042 du Code général des impôts. Elle sera donc exonérée de droits d'enregistrement, de taxe de publicité foncière.

PLUS VALUE

Le VENDEUR reconnaît que son attention a été attirée sur les dispositions concernant l'imposition des plus-values résultant des ventes immobilières ou assimilées.

TAXE SUR LA CONSTRUCTIBILITÉ

Taxe communale

En vertu de l'article 1529 du Code général des impôts, les communes peuvent, sur délibérations du conseil municipal, instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible.

Taxe nationale

Une taxe dite « nationale » sur la cession de terrains nus devenus constructibles, a été instituée par la loi numéro 2010-874 du 27 juillet 2010 article 55.

Le vendeur déclare être parfaitement informé que, compte tenu de la modification du PLU érigée en condition suspensive, la réitération des présentes constituera la première cession à titre onéreux d'un terrain après son classement en terrain constructible.

En conséquence, l'acte de réitération des présentes sera soumis à la taxe dite « nationale » sur la cession de terrains nus devenus constructibles, instituée par la loi numéro 2010-874 du 27 juillet 2010 article 55, sauf à bénéficier d'un cas d'exonération.

CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes auxquelles l'ACQUEREUR sera tenu :

1°- De prendre les biens ci-dessus désignés dans l'état où ils se trouveront au moment de réitération de la vente, sans garantie pour quelque cause que ce soit et notamment :

- de l'état des bâtiments, du sol, du sous-sol, des vices mêmes cachés, de vétusté, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant aux présentes,
- de l'état de recherche de la présence de termites sur le bien vendu, sauf ce qui peut être indiqué le cas échéant ci-après à ce sujet,
- des mitoyennetés, de défaut d'alignement ou de différence de contenance du terrain, même supérieure à un vingtième.

Le tout sauf si le VENDEUR peut être considéré comme un professionnel de l'immobilier ou sauf s'il y a lieu à application des articles 1792 et suivants du Code civil.

2°- De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR**, et sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme.

Le vendeur déclare qu'il n'a créé, ni laissé acquérir aucune servitude, et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles, le cas échéant, relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, de règlements particuliers, ou encore des titres anciens.

3°- D'acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, charges et contributions de toute nature mis ou à mettre sur les biens vendus.

CONTRAT D’AFFICHAGE

Il n'existe aucun contrat d'affichage concernant les **BIENS** dont il s'agit, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

CONDITIONS PARTICULIERES

Autorisation d'affichage

Le **VENDEUR** autorise d'ores et déjà l'**ACQUEREUR** à afficher sur le site, des panneaux d'information relatifs à l'opération d'aménagement projetée.

DROIT DE PREEMPTION - RESERVE A L'ENGAGEMENT DES PARTIES

Les présentes engagent les parties sous réserve qu'aucun droit de préemption applicable en l'espèce ne soit exercé. L'exercice du droit de préemption, s'il arrive, obligera le **VENDEUR** à l'égard du préempteur et rendra les présentes caduques, ce que les parties reconnaissent expressément, et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure, expresse ou tacite, à la décision de préemption de la part du bénéficiaire de celle-ci.

A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de la vente en vue de procéder à toutes notifications.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après stipulées dans l'intérêt des deux parties, en conséquence la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où l'**ACQUEREUR** pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1178 du Code Civil aux termes desquelles : « *La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.* »

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes, destinées à arrêter la volonté des parties sans attendre l'expiration des délais nécessaires à l'obtention des pièces nécessaires à l'instrumentalisation de la vente, sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

Droit de propriété

Que le **VENDEUR** justifie de la propriété régulière des **BIENS** objet des présentes, par suite il s'engage à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au Notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

Urbanisme- Servitudes- Droits réels

Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever les immeubles ou un seul d'entre eux et en diminuer sensiblement leur valeur ou le ou les rendre impropres à leur destination.

Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'**ACQUEREUR** qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

Absence de condition suspensive liée à la délivrance d'un certificat d'urbanisme

L'**ACQUEREUR** déclare, en sa qualité de collectivité publique territoriale à l'origine de la procédure de création de la ZAC projetée, parfaitement connaître la situation du BIEN au regard des règles d'urbanisme, et s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété, sans recours contre le **VENDEUR** qu'il décharge de toutes garanties à cet égard.

En conséquence, les présentes ne sont pas soumises à la condition suspensive de la délivrance d'un certificat d'urbanisme ne révélant aucun projet ou servitudes de nature à empêcher ou gêner la réalisation du programme d'aménagement de l'**ACQUEREUR** ou de nature à rendre celle-ci plus onéreuse.

Adoption de la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Que les parcelles objet des présentes actuellement classées en zone AU0-6 et N-1 bloquées à l'urbanisation, soient reclassées en zone à urbaniser AU immédiatement constructibles, par suite de la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, dont l'approbation devra intervenir, par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Montpellier, au plus tard le 31 octobre 2012.

Hypothèques

Que l'état hypothécaire ne révèle pas de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de mainlevée ou dispense de purge des hypothèques.

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

L'**ACQUEREUR** déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition et que le présent compromis n'entre pas dans le champ d'application des Articles L 312-1 à L 312-36 du Code de la consommation

AUTORISATIONS ET POUVOIRS DONNES A L'ACQUEREUR

Le **VENDEUR** autorise dès à présent l'**ACQUEREUR**, aux frais exclusifs de ce dernier, à effectuer tous relevés géométriques, sondages non destructifs et étude de toutes sortes qu'il jugerait nécessaire, dans le cadre de la mise en place de la zone d'aménagement concerté qu'il envisage de créer, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état où il les aura trouvés au cas où la vente n'aurait pas lieu.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Il est rappelé en tant que de besoin que le dépôt de garantie a vocation à assurer au **VENDEUR** une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la clause pénale en cas de leur non réalisation par la faute de l'**ACQUEREUR**.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES **REGLEMENTATION GENERALE**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI.-Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé sur la commune de MONTPELLIER le risque concerné est : INONDATION/FEUX DE FORET.

Les biens et droits immobiliers vendus ne sont pas situés dans une zone règlementée pour l'un de ces risques.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques fourni par le propriétaire en date du ++++++ et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes ainsi qu'il résulte de l'état des risques sus visé.

RISQUES SISMQUES

Le rédacteur des présentes a informé l'**ACQUEREUR** que l'immeuble objet des présentes se situe dans un canton classé en zone 2 faible par l'article D 563-8-1 du Code de l'environnement, et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par l'arrêté ministériel du 22 Octobre 2010.

RÈGLEMENTATION RELATIVE AUX ÉTABLISSEMENTS CLASSÉS

Le notaire rédacteur des présentes a rappelé aux parties les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement et notamment celles de l'article 8-1 deuxième alinéa, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation 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, l'acheteur a le droit de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

LE VENDEUR déclare, qu'à sa connaissance, aucune installation soumise à autorisation n'a été exploitée sur LE BIEN vendu et qu'il n'a jamais été exercé sur le terrain et les terrains avoisinants d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols).

ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Le notaire rédacteur des présentes informe L'ACQUEREUR qu'un diagnostic d'archéologie préventive peut être demandé par le préfet sur LE BIEN objet du présent acte et que ceci peut avoir des conséquences sur les délais et les coûts de construction.

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L. 541-1 du Code du patrimoine qui prévoit que par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, les vestiges archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans son terrain seront présumés appartenir à l'Etat.

Cette présomption étatique de propriété ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

REITERATION AUTHENTIQUE

D'un commun accord entre les parties, l'acte authentique de vente réitérant les présentes sera reçu par Maître Jean-Marc CABANES-GELLY, Notaire à MONTPELLIER.

Cet acte interviendra au plus tard le 31 décembre 2012.

Cette date n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire. Si dans les quinze jours de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

DÉFAUT DE RÉALISATION RÉSULTANT DE L'ACQUEREUR :

Si le défaut de réalisation incombe à l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et pourra recevoir à titre de clause pénale une somme égale à DIX POUR CENT (10%) du prix de vente qui sera versée par l'ACQUEREUR sans délai.

Dans le cas où le VENDEUR renoncerait à poursuivre l'exécution de la vente, il en informera l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte d'huissier. Dans ce cas, il pourra immédiatement disposer du bien, le vendre à toute autre personne, et il lui sera dû par l'ACQUEREUR, le montant de la clause pénale ci-dessus stipulée.

DÉFAUT DE RÉALISATION RÉSULTANT DU VENDEUR

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, L'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente, réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit. Il pourra également recevoir à titre de clause pénale une somme égale à DIX POUR CENT (10%) du prix de vente que LE VENDEUR devra lui verser sans délai. Il est ici précisé que LE VENDEUR ne pourra pas invoquer les dispositions de l'article 1590 du Code civil.

RÈGLEMENT DE L'IMPÔT FONCIER

L'ACQUEREUR réglera au VENDEUR le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de l'impôt foncier pour la période de jouissance jusqu'au 31 Décembre suivant en se basant sur le dernier rôle de recouvrement émis.

Pour les parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de cette taxe pour l'année en cours.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer aucun droit réel ni charges quelconques sur les biens à vendre et de ne consentir aucun bail même précaire, prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement susceptible d'en changer la nature ou de la déprécier, si ce n'est avec le consentement exprès et par écrit de l'**ACQUEREUR**.

FRAIS

L'**ACQUEREUR** payera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le **VENDEUR** supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

REDACTION

Le rédacteur des présentes est : l'Office Notarial, 222 Place Ernest Granier à MONTPELLIER.

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Jean-Marc CABANES-GELLY, Notaire à MONTPELLIER.

REQUISITION

VENDEUR et **ACQUEREUR** donnent tous pouvoirs à tout clerc ou employé de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que : demande d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers, mais que cette publicité ne peut résulter que d'un acte reçu en la forme authentique. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cela et déchargent le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent protocole d'accord exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ELECTION DE DOMICILE - CORRESPONDANCE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

En suite des présentes, la correspondance auprès de l'**ACQUEREUR** devra s'effectuer à l'adresse suivante : adresse indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : adresse indiquée en tête des présentes.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'**ACQUEREUR** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, ces conditions cumulatives étant que le **BIEN** dont il s'agit soit destiné à l'habitation et l'**ACQUEREUR** non-professionnel de l'immobilier, par suite l'**ACQUEREUR** aux présentes ne réunissant pas ces conditions ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Philippe OLIVIER, Vincent CAPELA-LABORDE et Jean-Marc CABANES-GELLY, Notaires associés à MONTPELLIER (Hérault), 222 Place Ernest Granier. Téléphone : 04.67.66.87.00 Télécopie : 04.67.66.32.31 Courriel :contact@notairesfoch.com. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

FAIT à

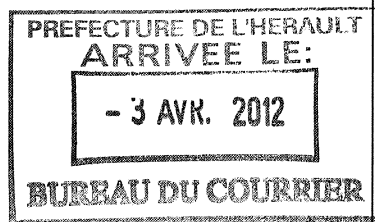
Le

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de l'Office Notarial, 222 Place Ernest Granier à MONTPELLIER qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Les présentes comprenant :

- dix-sept pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

PROJET



Séance publique du lundi 26 mars 2012

Convoqué le mardi 20 mars 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le 26 lundi mars 2012 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUEGHIA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Robert SUBRA, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Michel ASLANIAN, Magalie COUVERT, Arnaud JULIEN, Nicole MOSCHETTI-STAMM, Françoise PRUNIER, Régine SOUCHE.

Absents :

Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

Zone d'Aménagement Concerté du Coteau Acquisition de la propriété des conjoints JOYEUX, lieudit Lussac, cadastrée TR 1 et TR 11, Acceptation d'un compromis de vente

Monsieur DELAFOSSE rapporte :

Par délibération en date du 28 mars 2011, le Conseil Municipal a adopté le principe d'urbanisation du secteur du Coteau sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), a défini les objectifs d'aménagement et les modalités de la concertation de la population relatifs à cette opération et a fixé le cadre d'évolution des dispositions d'urbanisme réglementaires permettant de mettre en œuvre le projet.

Par délibération en date du 25 juillet 2011, le Conseil Municipal a prescrit la révision simplifiée du plan local d'urbanisme afin de prendre en compte les objectifs d'aménagement du secteur du Coteau, pour réaliser un nouveau quartier situé au sud du quartier Malbosc qui couvre une superficie d'environ 25 hectares, quartier à dominante d'habitation répondant aux besoins en matière de logements, d'emploi, d'équipements et de services, et a adopté les objectifs et modalités de la concertation avec le public proposés.

Ce projet concerne diverses parcelles situées pour la plupart en zone AU0-6 du PLU, et en zone N-1, qui seront reclassées en zone AU du PLU.

Par délibération du 3 octobre 2011, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation et approuvé le dossier de création de la ZAC du Coteau.

La Ville envisage de se prévaloir de l'article R123-19 du Code de l'Urbanisme, selon lequel l'enquête relative à la révision ou à la modification d'un plan local d'urbanisme vaut enquête publique à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues à l'intérieur d'une ZAC. Cette enquête publique se déroulera dans les tous prochains mois.

Des négociations ont cependant déjà abouti dans ce secteur d'intervention foncière avec plusieurs propriétaires, avec lesquels la commune a signé des compromis de vente, sous condition suspensive d'approbation de la révision simplifiée du PLU, qui doit, d'après le calendrier prévisionnel, intervenir à la fin de l'année 2012.

La négociation menée avec les consorts JOYEUX, propriétaire de 2 parcelles situées dans le périmètre de la ZAC, cadastrées TR 1, d'une superficie de 9 514 m² et TR 11 d'une superficie de 28 432 m², a également abouti.

Aussi, nous proposons l'approbation par le Conseil Municipal d'un compromis de vente rédigé par Maître BILLET-LLORCA, notaire du vendeur, aux conditions de prix suivantes, conformes à l'estimation des services fiscaux :

-cession à la Ville ou à la personne morale qui s'y substituerait (EPFLR, à qui la Ville propose de confier une mission d'acquisition foncière dans le cadre d'une concession soumise parallèlement à l'approbation de ce même conseil), des parcelles TR 1 et TR 11, sous condition suspensive de changement de zonage dans le cadre de la révision simplifiée du PLU, au prix de 55 € le m², assorti de l'indemnité de remploi, soit dans le cadre de la mise en œuvre du droit de délaissement en application de l'article L311-2 du Code de l'Urbanisme, soit en cas d'approbation d'une déclaration d'utilité publique, soit un montant toutes indemnités comprises de 2 296 733 €. Les frais d'acte et tous frais éventuels liés à cette acquisition, seront pris en charge par l'acquéreur.

La Ville ou l'aménageur de la ZAC s'engage, le moment venu, à réaliser à ses frais le raccordement de l'habitation des consorts JOYEUX, située sur les parcelles TR 2 et TR 3, aux réseaux de proximité, qui seront créés dans le cadre des équipements publics de la ZAC.

Une servitude non aedificandi est instaurée, interdisant l'implantation de constructions dans un espace « tampon » de 15 m avec préservation d'un cône de vue d'une profondeur de 15 m et le maintien d'une coulée verte en limite est de la ZAC, tel que l'ensemble est défini sur un plan annexé au compromis.

Par ailleurs, l'acquéreur s'oblige à réaliser ou faire réaliser par le futur concessionnaire de la ZAC :

- des aménagements paysagers aux abords immédiats des parcelles cadastrées section TR 2 et 3, restant appartenir aux vendeurs, dans l'espace « tampon » sus visé, préservant notamment la coulée verte en limite est de la ZAC.

-un mur de clôture d'une hauteur de 0,60m, surmonté d'un grillage de 1,40 m, séparant la parcelle cadastrée section TR 2 restant appartenir aux vendeurs, des limites de la ZAC et du secteur réservé à l'habitat, sachant que l'allée d'arbres doit être préservée. Cette clôture se prolongera et épousera les limites de l'espace « tampon » sus visé. Le parcours de cette clôture est figuré sur le plan ci-annexé.

-un portail d'entrée sur la parcelle TR 2, tel que localisé sur le plan demeuré ci-annexé.

En conséquence et après étude du dossier, nous vous proposons :

-d'accepter, au vu de l'estimation des services fiscaux, le compromis de vente rédigé par Maître BILLET-LLORCA, notaire du vendeur, pour l'acquisition des parcelles TR 1, d'une superficie de 9 514 m² et TR 11, d'une superficie de 28 432 m², appartenant aux consorts JOYEUX, aux conditions de prix suivantes, conformes à l'estimation des services fiscaux,

-d'accepter dans ce cadre la cession à la Ville ou à la personne morale qui s'y substituerait (EPFLR), des parcelles TR 1, d'une superficie de 9 514 m² et TR 11, d'une superficie de 28 432 m², sous condition suspensive de changement de zonage dans le cadre de la révision simplifiée du PLU, au prix de 55 € le m², assorti de l'indemnité de remploi, soit dans le cadre de la mise en œuvre du droit de délaissement en application de l'article L311-2 du Code de l'Urbanisme, soit en cas d'approbation d'une déclaration d'utilité publique, pour un montant toutes indemnités comprises de 2 296 733 €,

-de dire que le montant des indemnités et des frais liés à cette acquisition sera prélevé sur le budget de la Ville, ou celui de la personne morale, qui s'y substituerait,

-d'accepter la réalisation de travaux par la Ville ou par le futur concessionnaire de la ZAC, et la constitution d'une servitude non aedificandi, exposés dans le compromis de vente et le plan qui y est annexé,

-d'autoriser Madame le Maire, ou à défaut Monsieur l'Adjoint délégué, à déposer toute demande d'autorisation administrative et à signer tout acte ou document concernant cette affaire.

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire



Hélène MANDROUX

Publiée le 27 03 2012



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

Direction Régionale des Finances Publiques
de Languedoc Roussillon et du Département de l'Hérault



BRIGADE D'EVALUATION.

CENTRE ADMINISTRATIF CHAPTAL
34953 MONTPELLIER CEDEX 2

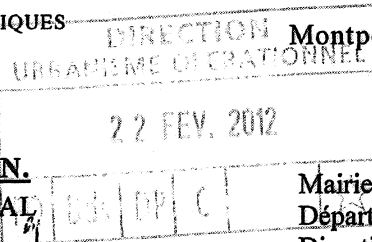
Réception sur rendez-vous

Affaire suivie par pascal BONNAIRE

téléphone : 04 67 22 62 67

télécopie : 04 67 22 62 69

Courriel : pascal.bonnaire@dgfip.finances.gouv.fr



Montpellier, le 7 février 2012.

Mairie de Montpellier
Département urbanisme et aménagement
Direction de l'urbanisme opérationnel
1 place Georges Frêche
34267 MONTPELLIER cedex 2

Objet: ZAC du coteau/TR 1 et 11.

Affaire suivie par Mme Fabre.

Référence: dossier n° 2012.172V0299.

- 1- **Service consultant :** Ville de Montpellier.
- 2- **Situation des biens :** Parcelles cadastrées TR 1 et TR 11 pour une contenance respective de 9 514 m² et 28 432 m² située rue Henri Lagattu à Montpellier.
- 3- **Propriétaire :** M. JOYEUX.
- 4- **Description sommaire :** Terrain nu et non aménagé.
- 5- **Urbanisme applicable :** Zone 1AU-6 dans le périmètre de la future ZAC du coteau : zone partiellement équipée destinée à une urbanisation future essentiellement sous forme d'habitat collectif avec mixité urbaine(habitation, activités).
- 6- **Evaluation de la parcelle:**
La valeur vénale des parcelles TR 1 et TR 11, à aménager dans le cadre d'une ZAC mixte à dominante habitation, peut être estimée à 2 087 030 €, sur la base d'un prix unitaire de 55 € le m².
- 7- **Indemnité de remploi (si DUP) :** 209 703 €.

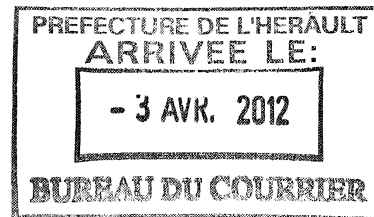


Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques
Et par délégation,
L'inspecteur principal des Finances Publiques,

Serge de BREMOY

MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT

DOSSIER : CONSORTS JOYEUX/COMMUNE de MONTPELLIER
 NUMERO DU DOSSIER : 20120130
 NATURE : Compromis de vente de terrain
 DATE : **PROJET EN DATE DU 06 MARS 2012**
 REFERENCE : AB/LG/



Entre les soussignés, il a été établi le présent acte comportant VENTE CONDITIONNELLE du bien ci-après désigné.

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- 'LE VENDEUR' désignera le ou les vendeurs qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux.
- 'L'ACQUEREUR' désignera le ou les acquéreurs, qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux.
- 'LE BIEN' désignera le ou les biens et droits immobiliers objet de la présente vente.

VENDEUR

Monsieur Jean Louis Emile Gaston JOYEUX, ingénieur, époux de Madame Annie Andrée de COCK demeurant à MONTPELLIER (34000 Hérault) Domaine de Lussac, Rue Henri Lagattu.

Né à MONTPELLIER (34000 Hérault) le 2 avril 1944.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître de VOLONTAT notaire à LEZIGNAN CORBIERES (11200 Aude) le 7 novembre 1970 préalable à son union célébrée à la Mairie de LOOS (59120 Nord) le 28 novembre 1970.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Madame Nicole Marie Elise JOYEUX, retraitée, veuve, non remariée, de Monsieur Jacques Claude FOURCADE, demeurant à MAUGUIO (34130 Hérault) Mas les Pères.

Née à MONTPELLIER (34000 Hérault) le 28 décembre 1942.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Monsieur Henri Maurice Gabriel JOYEUX, Professeur de Médecine, époux de Madame Christine Marie Jeanne BOUGUET demeurant à MONTPELLIER (34000 Hérault) 6, avenue d'Assas.

Né à MONTPELLIER (34000 Hérault) le 28 juin 1945.

Marié sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de MONTOLIEU (11170 Aude) le 20 avril 1974.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Madame Marie Odile Jeanne Gabrielle JOYEUX, sans profession, épouse de Monsieur Michel Désiré Alphonse David DOUYSET demeurant à GRENOBLE (38000 Isère) 38, Cours de la Libération.

Née à MONTPELLIER (34000 Hérault) le 30 juillet 1946.

Mariée sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître de VOLONTAT notaire à LEZIGNAN CORBIERES (11200 Aude) le 2 septembre 1971 préalable à son union célébrée à la Mairie de ORNAISONS (11200 Aude) le 4 septembre 1971.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Robert Charles René JOYEUX, Ingénieur, époux de Madame Geneviève Marie Denise Yvonne ROCHET demeurant à VERSAILLES (78000 Yvelines) 66, rue du Maréchal Foch.

Né à MONTPELLIER (34000 Hérault) le 2 septembre 1947.

Marié sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de LA ROCHELLE (17000 Charente-Maritime) le 3 août 1974.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur André Marie Jacques JOYEUX, Chirurgien, époux de Madame Marie-Dominique Christine SELLES demeurant à NIMES (30000 Gard) 27 Rue de la Tour Magne.

Né à MONTPELLIER (34000 Hérault) le 11 novembre 1949.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître de NUCE de LAMOTHE notaire à PIGNAN (34570 Hérault) le 22 juillet 1976 préalable à son union célébrée à la Mairie de ORNAISONS (11200 Aude) le 31 juillet 1976.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Mademoiselle Simone Marie Thérèse JOYEUX, religieuse, demeurant à PARIS (75017) 102, boulevard Pereire, célibataire.

Née à MONTPELLIER (34000 Hérault) le 4 mars 1952.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Monsieur Maurice Marie Charles JOYEUX, Ecclésiastique, demeurant à PARIS (75017) Communauté Saint Régis - 7, rue Beudant, célibataire.
Né à MONTPELLIER (34000 Hérault) le 19 mars 1954.
De nationalité française.
Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.
N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Madame Hélène Marie Louise JOYEUX, sans profession, épouse de Monsieur Philippe Olivier Benoît Georges DARANTIERE demeurant à NANTES (44100 Loire-Atlantique) 38, boulevard Pasteur.
Née à MONTPELLIER (34000 Hérault) le 3 février 1958.
Mariée sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de ANGERS (49000 Maine-et-Loire) le 25 août 1989.
Ce régime non modifié.
De nationalité française.
Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

La COMMUNE DE MONTPELLIER, collectivité territoriale, département de Hérault, dont le siège social est à MONTPELLIER (Hérault), identifiée sous le numéro SIREN 213 401 722.

PRESENCE - REPRESENTATION

Monsieur Jean JOYEUX est ici présent.
Madame Nicole FOURCADE est ici présente.
Monsieur Henri JOYEUX est ici présent.
Madame Marie DOUYSET est ici représentée par Monsieur Jean JOYEUX en vertu des pouvoirs consentis à cet effet suivant acte sous seing privé en date à du demeuré ci-annexé.
Monsieur Robert JOYEUX est ici représenté par Monsieur Jean JOYEUX en vertu des pouvoirs consentis à cet effet suivant acte sous seing privé en date à du demeuré ci-annexé.
Monsieur André JOYEUX est ici présent.
Mademoiselle Simone JOYEUX est ici représentée par Monsieur Jean JOYEUX en vertu des pouvoirs consentis à cet effet suivant acte sous seing privé en date à du demeuré ci-annexé.
Monsieur Maurice JOYEUX est ici représenté par Monsieur Jean JOYEUX en vertu des pouvoirs consentis à cet effet suivant acte sous seing privé en date à du demeuré ci-annexé.
Madame Hélène DARANTIERE est ici représentée par Monsieur Jean JOYEUX en vertu des pouvoirs consentis à cet effet suivant acte sous seing privé en date à du demeuré ci-annexé.

La COMMUNE DE MONTPELLIER est ici représentée par Monsieur DELAFOSSE

Spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal certifiée conforme et exécutoire en date du 26 mars 2012 dont une copie certifiée demeurera ci-annexée.

Le représentant de la commune déclare :

- que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif
- que cette dernière a été adoptée au vu d'un avis des domaines délivré antérieurement à la dite délibération..

PROJET D'ACTE

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

SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR pourra substituer, à titre gratuit, toute personne morale, mais sous réserve qu'il reste solidairement tenu, avec le substitué, des obligations nées des présentes, jusqu'à la réitération par acte authentique.

EXPOSE

La commune de Montpellier souhaite étendre l'urbanisation du quartier de Malbosc, au sud de la zone d'aménagement concerté de Malbosc existante, en lien avec le parc public paysager, par la mise en œuvre d'une nouvelle ZAC.

Les terrains d'assiette de cette opération sont classés actuellement en zone AUO-6 au PLU de Montpellier, définie comme une zone d'urbanisation future, non équipée, caractérisée par une faible urbanisation et servant à la commune de réserve foncière.

Certains terrains sont également classés en zone N-1 au PLU de Montpellier, définie comme une zone naturelle, non aménagée, caractérisée par une constructibilité substantiellement limitée.

Le conseil municipal de Montpellier a prescrit, par délibération en date du 28 mars 2011, le principe d'urbanisation de ce secteur, avec définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation dans le cadre de la création d'une nouvelle ZAC dite « ZAC du Coteau ».

Le conseil municipal a également prescrit par délibération en date du 25 juillet 2011, la mise en révision simplifiée du PLU, fixé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avec le public pour le même secteur.

Cette procédure doit permettre à la commune de reclasser tout ou partie des zones AU06 et N-1 en un ou plusieurs secteurs AU2 d'extension de l'urbanisation, donnant lieu à expropriation ou acquisition amiable des terrains concernés, en vue de leur aménagement d'ensemble par l'aménageur concessionnaire de la ZAC.

Par une délibération en date du 03/10/2011, le conseil municipal de Montpellier a tiré le bilan de la concertation relative au projet de ZAC et approuvé le dossier de création de la ZAC.

Dans le cadre de ce projet, les services de la Commune de MONTPELLIER se sont rapprochés des consorts JOYEUX, propriétaires de divers terrains situés dans le périmètre d'étude de la future ZAC du Coteau, en vue de la cession de partie des terrains leur appartenant, objet des présentes.

La zone d'aménagement concerté du Coteau aura pour assiette foncière, outre les parcelles objet des présentes, diverses autres parcelles voisines dont l'acquisition ne constitue pas une condition essentielle et déterminante du consentement des consorts JOYEUX à la présente vente.

CECI EXPOSE les parties conviennent ce qui suit :

VENTE CONDITIONNELLE

LE VENDEUR vend, en s'obligeant et sous toutes les garanties ordinaires de fait et de droits, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, à L'ACQUEREUR qui accepte, LE BIEN ci-après désigné.

DESIGNATION

L'immeuble non bâti situé à MONTPELLIER (34000 Hérault) Domaine de LUSSAC - 59, rue Henri Lagattu , figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
TR	1	Malbosc		95	14
TR	11	Gay Lussac	2	84	32
Contenance totale			3	79	46

Cet immeuble consistant en : Diverses parcelles de terres.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure sous teinte jaune sur le plan demeuré ci-annexé.

ABSENCE DE BORNAGE

Pour l'application de l'article L 111-5-3 du Code de l'urbanisme, LE VENDEUR déclare que le descriptif du terrain objet des présentes ne résulte pas d'un bornage. En effet, le VENDEUR déclare que le BIEN constitue un terrain isolé au sens de l'article 14 de la Loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000. Il déclare et garantit qu'il n'a procédé à aucun détachement de parcelles bâties ou non bâties du terrain objet des présentes, depuis moins de 10 ans.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX DE DISTRIBUTION

Les frais de tout éventuel raccordement du terrain vendu aux réseaux de distribution seront intégralement supportés par l'ACQUEREUR.

EFFET RELATIF

Le vendeur s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire et régulière du l'immeuble ci-dessus désigné.

Il déclare être propriétaire du bien pour l'avoir recueilli dans la succession de Madame Charlotte Marie Elise Gabrielle JAMME en son vivant, sans profession, veuve, non remariée, de Monsieur René Mathieu Emile JOYEUX demeurant à MONTPELLIER (Hérault) 6, Avenue d'Assas.

Née à MONTPELLIER (Hérault) le 23 octobre 1919.

Décédée à MONTPELLIER (Hérault) le 15 décembre 2007.

L'attestation notariée constatant le transfert de propriété desdits biens sera dressée par Maître BILLET LLORCA notaire à PIGNAN préalablement à la réitération des présentes par acte authentique.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la réitération par acte authentique.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le VENDEUR s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute occupation, et à le débarrasser pour cette date de tous encombrants s'il y a lieu.

A cet égard, le VENDEUR déclare que le bien objet des présentes ne fait l'objet d'aucune location ou occupation, et qu'aucun droit de préemption d'un occupant ne peut être exercé. Il déclare spécialement que ledit terrain n'a fait l'objet d'aucune mise à disposition à titre onéreux à destination agricole, qui aurait pu le faire entrer dans le champ d'application de la législation relative au bail rural.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes

- appartient à :

Monsieur Jean JOYEUX à concurrence de un neuvième en pleine propriété.

- appartient à :

Madame Nicole FOURCADE à concurrence de un neuvième en pleine propriété.

- appartient à :

Monsieur Henri JOYEUX à concurrence de un neuvième en pleine propriété.

- appartient à :

Madame Marie DOUYSET à concurrence de un neuvième en pleine propriété.

- appartient à :

Monsieur Robert JOYEUX à concurrence de un neuvième en pleine propriété.

- appartient à :

Monsieur André JOYEUX à concurrence de un neuvième en pleine propriété.

- appartient à :

Mademoiselle Simone JOYEUX à concurrence de un neuvième en pleine propriété.

- appartient à :

Monsieur Maurice JOYEUX à concurrence de un neuvième en pleine propriété.

- appartient à :

Madame Hélène DARANTIERE à concurrence de un neuvième en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par la COMMUNE DE MONTPELLIER à concurrence de la totalité en pleine propriété.

PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de DEUX MILLIONS DEUX CENT QUATRE VINGT SEIZE MILLE SEPT CENT TRENTE-TROIS EUROS (2.296.733,00 €)

Ledit prix se décomposant de la façon suivante :

- Prix principal sur la base de 55€/ m2, soit la somme de DEUX MILLIONS QUATRE VINGT SEPT MILLE TRENTE EUROS (2.087.030,00 €)

Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Indemnité de remploi, sur la base de :

5.000€ x 20% = 1.000 €

10.000€ x 15% = 1.500 €

2.072.030€ x 10% = 207.203 €

soit la somme de DEUX CENT NEUF MILLE SEPT CENT TROIS EUROS (209.703,00€)

Il est ici observé :

- Que le prix qui sera payé au VENDEUR correspond dans l'esprit des parties à la valorisation du BIEN libre de toute location ou occupation
- Que ce prix est conforme à celui figurant dans les avis délivrés par les services fiscaux
- Que si une modification de la législation fiscale ou de l'interprétation de la doctrine administrative intervenait, et faisait entrer la présente opération dans le champ d'application de la TVA, ledit prix serait entendu HORS TAXES, la TVA étant alors en sus à la charge exclusive de l'ACQUEREUR.

DROIT DE DELAISSEMENT OU DUP

Concernant la partie du prix représentant une indemnité de remploi, il est ici précisée qu'elle sera payée soit :

- dans le cadre de la mise en œuvre du droit de délaissement qui sera demandé par le VENDEUR, en application de l'article L311-2 du Code de l'urbanisme.
- en cas d'approbation d'une déclaration d'utilité publique par le Préfet de l'Hérault.

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payable selon les règles de la comptabilité publique, et plus particulièrement conformément aux dispositions de l'article 1^{er} du décret n°55-630 du 20 mai 1955, le paiement du prix devant intervenir entre les mains du notaire rédacteur de l'acte authentique, dans les trente jours suivant la signature de l'acte authentique de vente sur présentation de l'attestation notariale et de la copie authentique de l'acte de vente, à charge par le notaire, s'il y a lieu, de faire effectuer la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble. Le règlement ainsi effectué libérera entièrement le BENEFICIAIRE.

FISCALITE

Pour la perception des droits, LE VENDEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN vendu constituera un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts par suite de son classement en zone constructible lors de la révision simplifiée du PLU érigée en condition suspensive des présentes.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise :

- n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée,
- ne donnera lieu à aucune perception au profit du Trésor Public, s'agissant d'une mutation réalisée au profit d'une collectivité publique conformément aux prescriptions de l'article 1042 du Code général des impôts. Elle sera donc exonérée de droits d'enregistrement, de taxe de publicité foncière.

PLUS VALUE

Le VENDEUR reconnaît que son attention a été attirée sur les dispositions concernant l'imposition des plus-values résultant des ventes immobilières ou assimilées.

TAXE SUR LA CONSTRUCTIBILITETaxe communale

En vertu de l'article 1529 du Code général des impôts, les communes peuvent, sur délibérations du conseil municipal, instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, dans une zone

urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible.

Le rédacteur des présentes attire l'attention du VENDEUR sur le fait qu'à ce jour, le Conseil municipal de la Commune de Montpellier n'a pas pris une telle délibération instaurant la taxe communale, ainsi que le confirme son représentant aux présentes.

Taxe nationale

Une taxe dite « nationale » sur la cession de terrains nus devenus constructibles, a été instituée par la loi numéro 2010-874 du 27 juillet 2010 article 55.

Le vendeur déclare être parfaitement informé que, compte tenu de la modification du PLU érigée en condition suspensive, la réitération des présentes constituera la première cession à titre onéreux d'un terrain après son classement en terrain constructible.

En conséquence, l'acte de réitération des présentes pourra être soumis à la taxe dite « nationale » sur la cession de terrains nus devenus constructibles, instituée par la loi numéro 2010-874 du 27 juillet 2010 article 55, sauf à bénéficier d'un cas d'exonération.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Absence de condition suspensive légale liée à l'obtention d'un crédit

La présente convention n'est pas soumise à la condition suspensive instaurée par les dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation.

Absence de condition suspensive liée à la délivrance d'un certificat d'urbanisme

L'ACQUEREUR déclare, en sa qualité de collectivité publique territoriale à l'origine de la procédure de création de la ZAC projetée, parfaitement connaître la situation du BIEN au regard des règles d'urbanisme, et s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété, sans recours contre le VENDEUR qu'il décharge de toutes garanties à cet égard.

En conséquence, les présentes ne sont pas soumises à la condition suspensive de la délivrance d'un certificat d'urbanisme ne révélant aucun projet ou servitudes de nature à empêcher ou gêner la réalisation du programme d'aménagement de l'ACQUEREUR ou de nature à rendre celle-ci plus onéreuse.

Les présentes sont consenties et acceptées sous les conditions suspensives suivantes :

1°) Condition suspensive stipulée au profit du VENDEUR et de l'ACQUEREUR:

Droit de préemption

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la purge de tout droit de préemption.

A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de la vente en vue de procéder à toutes notifications.

Adoption de la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Que les parcelles objet des présentes actuellement classées en zone AU0-6 et N-1 bloquées à l'urbanisation, soient reclassées en zone à urbaniser AU immédiatement constructibles, par suite de la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, dont l'approbation devra intervenir, par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Montpellier, au plus tard le 31 octobre 2012.

Droits réels - hypothèques

Le présent avant contrat est consenti également sous la condition que l'état hypothécaire afférent à ce BIEN :

- ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie.
- ne révèle pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du BIEN ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

Droit de propriété

Que le vendeur justifie d'un droit de propriété régulier et d'une origine de propriété trentenaire incommutable.

Servitudes

Que le BIEN ne soit grevé d'aucune servitude conventionnelle susceptible soit d'en déprécier la valeur soit d'empêcher la réalisation de l'opération d'aménagement envisagée par l'ACQUEREUR.

AUTORISATIONS ET POUVOIRS DONNES A L'ACQUEREUR

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR, aux frais exclusifs de ce dernier, à effectuer tous relevés géométriques, sondages non destructifs et étude de toutes sortes qu'il jugerait nécessaire, dans le cadre de la mise en place de la zone d'aménagement concerté qu'il envisage de créer, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état où il les aura trouvés au cas où la vente n'aurait pas lieu.

Autorisation d'affichage

Le VENDEUR autorise d'ores et déjà l'ACQUEREUR à afficher sur le site, des panneaux d'information relatifs à l'opération d'aménagement projetée.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

D'un commun accord entre les parties, il ne sera versé aucun dépôt de garantie. A cet égard, LE VENDEUR déclare avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes, qu'en cas de non réalisation de l'acte de vente du fait de L'ACQUEREUR, le paiement d'une éventuelle clause pénale ne pourrait être assuré et qu'il aurait alors à engager une procédure pour obtenir le dédommagement auquel il aurait droit en vertu des présentes ; ceci déclaré, LE VENDEUR déclare vouloir continuer à n'exiger aucun dépôt de garantie.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR devra prendre LE BIEN dans l'état dans lequel il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices mêmes cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute

différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte, et plus généralement pour quelque cause que ce soit, LE VENDEUR s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques au BIEN vendu.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR devra supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le VENDEUR qui déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur ce BIEN à l'exception de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété, de l'urbanisme, de la loi ou de celle éventuellement relatée aux présentes et qu'il n'en a créée aucune.

En cas de réalisation de la vente, L'ACQUEREUR se trouvera subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR pouvant résulter de ces servitudes.

IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR devra acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce BIEN pourra être assujéti.

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année courante, il est convenu qu'il sera procédé entre les parties au décompte jour pour jour de leur quote-part respective en tenant compte de la date d'entrée en jouissance.

CONSTITUTIONS DE SERVITUDES

Servitude de non aedificandi

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, il sera consenti dans le cadre de la ZAC devant être aménagée, une servitude de non aedificandi interdisant l'implantation de constructions dans un espace « tampon », avec préservation d'un cône de vue d'une profondeur de 15m et maintien d'une coulée verte en limite Est de la ZAC, tel que l'assiette de cette servitude est définie sur le plan annexé aux présentes.

Cette servitude sera consentie par l'ACQUEREUR sur le fonds servant cadastré section TR n°1 et acceptée par le VENDEUR au profit du fonds dominant cadastré section TR n°2 et 3, sans indemnité de part ni d'autre,

CONDITIONS PARTICULIERES

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes,

1°) l' ACQUEREUR s'oblige à réaliser ou faire réaliser par le futur concessionnaire de la ZAC,

- des aménagements paysagers aux abords immédiats des parcelles cadastrées section TR n°2 et 3, restant appartenir au VENDEUR, dans l'espace « tampon » sus visé, préservant notamment la coulée verte en limite Est de la ZAC.
- Un muret de 0,60m de haut, surmonté d'un grillage de 1,40m de haut, séparant la parcelle cadastrée section TR n°2 restant appartenir au VENDEUR, des limites de la ZAC et du secteur réservé à l'habitat, sachant que l'allée d'arbres doit être préservée. Le parcours de cette clôture est figuré sur le plan ci-annexé.
- Un portail d'entrée tel que localisé sur le plan demeuré ci-annexé.

2°) l'ACQUEREUR ou son concessionnaire s'engage au bénéfice du VENDEUR, à procéder au raccordement des parcelles cadastrées section TR n°2 et n°3, aux réseaux de proximité : eau de ville (AEP), eaux usées (EU), eaux pluviales (EP), électricité, gaz et réseaux de télécommunication, qui seront créés dans le cadre de la réalisation des équipements publics de la ZAC dans le périmètre de laquelle se situent les terrains objet des présentes. Ce raccordement aux réseaux se fera aux frais exclusifs de

l'ACQUEREUR ou de toute personne substituée et avant l'achèvement de l'opération d'aménagement.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

RENSEIGNEMENTS HYPOTHECAIRES

LE VENDEUR s'oblige à céder LE BIEN libre de toute inscription, transcription, publication, privilège ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.

Risques naturels et technologiques

LE VENDEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que la commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes est concernée par un plan de prévention des risques naturels le ou les risques naturels pris en compte sont : INONDATIONS ET FEUX DE FORETS.

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

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

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité faible et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L 111-26 et R111-38 du Code de la Construction et de l'Habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels et technologiques en date de ce jour, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

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

REGLEMENTATION RELATIVE AUX ETABLISSEMENTS CLASSES

Le notaire rédacteur des présentes a rappelé aux parties les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement et notamment celles de l'article 8-1 deuxième alinéa, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation 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, l'acheteur a le droit de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

LE VENDEUR déclare, qu'à sa connaissance, aucune installation soumise à autorisation n'a été exploitée sur LE BIEN vendu et qu'il n'a jamais été exercées sur le terrain et les terrains avoisinants d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols).

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le notaire rédacteur des présentes informe L'ACQUEREUR qu'un diagnostic d'archéologie préventive peut être demandé par le préfet sur LE BIEN objet du présent acte et que ceci peut avoir des conséquences sur les délais et les coûts de construction.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L. 541-1 du Code du patrimoine qui prévoit que par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, les vestiges archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans son terrain seront présumés appartenir à l'Etat.

Cette présomption étatique de propriété ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

D'un commun accord entre les parties, l'acte authentique de vente réitérant les présentes sera reçu par SCP LESTRA GAYRAUD BILLET-LLORCA.

Cet acte interviendra au plus tard le 31 décembre 2012.

Cette date n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

CLAUSE PENALE

Au cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, quinze jours après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisfaisait pas aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie, la somme de DEUX CENT VINGT NEUF MILLE SIX CENT SOIXANTE TREIZE EUROS (229.673,00 €) à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est précisé que la présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

SOLIDARITE DES AYANTS DROIT DU VENDEUR

En cas de décès du VENDEUR avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes, dans les mêmes conditions que leur auteur.

ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE

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

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les conventions résultant des présentes prévalent sur toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les parties : seules celles résultant des présentes constituent la loi des parties.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence.

ENREGISTREMENT

A la demande des parties, la présente convention ne sera pas enregistrée.

DECLARATIONS GENERALES

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

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif.

ENGAGEMENT DU VENDEUR

Le VENDEUR s'interdit jusqu'au jour de la réalisation des présentes par acte authentique d'aliéner même partiellement ce bien, de l'hypothéquer, de le grever de charges réelles et perpétuelles, de consentir des droits personnels sur le bien, et plus généralement de faire des actes susceptibles d'en changer la destination, l'usage ou la nature ou susceptible d'en déprécier la valeur. Le VENDEUR s'engage à régler les frais de mainlevée, dans le cas où le bien serait grevé d'inscription.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

TELLES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES

Fait en un seul original qui, du consentement de toutes les parties demeurera en la garde et possession de Maître Agnès BILLET-LLORCA, notaire rédacteur des présentes.

Fait à

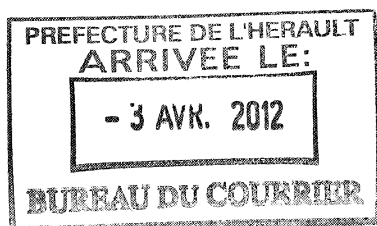
Le

Concernant le VENDEUR

Et à

Le

Concernant l'ACQUEREUR



Séance publique du lundi 26 mars 2012

Convoqué le mardi 20 mars 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le 26 lundi mars 2012 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOARGHA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Nadia MIRAoui, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Robert SUBRA, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Michel ASLANIAN, Magalie COUVERT, Arnaud JULIEN, Nicole MOSCHETTI-STAMM, Françoise PRUNIER, Régine SOUCHE.

Absents :

Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

Aménagement de l'avenue du Pont Trinquat (section rue des Acconiers / chemin de Moularès)

Propriété de M. et Mme Sacha BRESSAND

Parcelle cadastrée DS 33p

promesse unilatérale de vente et convention de travaux

Monsieur DELAFOSSE rapporte :

Par délibération du 14/12/2009, le Conseil municipal a fixé les objectifs du projet d'élargissement de l'avenue du Pont Trinquat dans sa partie comprise entre la rue des Acconiers et le chemin de Moularès. Ce projet s'inscrit dans le développement de la Ville, notamment de l'opération Port Marianne, et la nécessité d'adapter les infrastructures de la Ville à sa forte croissance démographique.

Cette avenue est considérée comme un maillon fonctionnel important du réseau viaire montpellierain dans la perspective de la réalisation prochaine du Pont de la République sur le Lez.

L'aménagement prévu permettra de transformer l'actuelle voie à sens unique et ses trottoirs étroits et peu sécurisés, en une voie urbaine à double sens de circulation bordée de trottoirs dont un espace partagé piétons/cycles confortable de 5 mètres de large, du stationnement unilatéral discontinu, le tout sur une emprise d'une largeur comprise entre 13 et 15 mètres définie à l'issue d'une large concertation menée auprès des propriétaires concernés.

Les travaux commenceront au premier trimestre 2013 et dureront environ une année.

Le Conseil municipal, par délibération du 28 mars 2011, a arrêté le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire autorisant l'acquisition des biens nécessaires à l'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat, soit à l'amiable, soit par l'expropriation. Ces enquêtes se dérouleront du 19 mars au 18 avril 2012. La Ville a pris contact avec les propriétaires pour acquérir les emprises nécessaires à la réalisation du projet, soit environ 1769 m² répartis sur dix-neuf parcelles. Dans ce

cadre, la Ville a fait des propositions à chacun concernant les prix d'acquisition des terrains concernés et les travaux de reconstitution qu'elle devra réalisés (mur de clôture, réseaux...).

S'agissant de la propriété de M. et Mme Sacha BRESSAND, le projet prévoit l'acquisition par la Ville d'une emprise de 20 m², issue de leur propriété cadastrée DS 33. Les propriétaires ont accepté de signer une promesse unilatérale de vente à la Ville de cette emprise au prix de 8.924 €, se décomposant de la façon suivante :

Indemnité principale :	6.000 €
Indemnité de emploi :	1.150 €
Indemnité perte végétaux :	1.774 €
Indemnité totale :	8.924 €

La Ville peut accepter cette promesse conforme à l'estimation des services fiscaux et établie sous la condition suspensive d'obtention de la déclaration d'utilité publique.

A cette promesse unilatérale de vente, est annexée une convention de travaux par laquelle la Ville s'engage réaliser des travaux de reconstitution des équipements chez les propriétaires :

- . la reconstruction du mur de soutènement : fondation dimensionnée selon l'étude géotechnique,
- . la reconstruction du mur de clôture d'une hauteur de 1 mètre à partir du terrain naturel surmonté d'une grille à lisse haute et basse et barreaudage vertical d'une hauteur de 0,60 mètre.
- . la reconstruction de l'accès piéton avec portillon métallique d'une hauteur de 1,50 m
- . la reconstruction de l'escalier (11 emmarchements)
- . la réalisation des travaux de génie civil (tranchée, fourreau, remise en état du revêtement) liés aux raccordements des réseaux existants à l'intérieur de la propriété jusqu'en limite de l'habitation desservie)
- . l'arrachage de la haie.

Par cette convention, la Ville s'engage également à déposer les autorisations de droit des sols préalable à la réalisation des travaux de reconstitution (murs de clôture notamment).

Dans cette convention, les propriétaires s'engagent à autoriser la Ville à réaliser, dans leur propriété, ces travaux qui leur seront remis dès leur achèvement.

En conséquence, après étude et au vu de l'estimation des services fiscaux, nous vous proposons :

- d'accepter la promesse unilatérale de vente signée par M. et Mme Sacha BRESSAND promettant de céder à la Ville une emprise foncière de 20 m² issue de leur propriété cadastrée DS 33 située 10, rue des Gémeaux (et avenue du Pont Trinquat) au prix de 8.924 €,
- d'accepter de lever l'option de cette promesse unilatérale de vente,
- d'autoriser l'acquisition d'une emprise foncière de 20 m² issue de la propriété de M. et Mme Sacha BRESSAND cadastrée DS 33 au prix de 8.924 €,
- de confier la rédaction de l'acte authentique constatant la vente au notaire des vendeurs,
- d'autoriser Madame le Maire, ou à défaut l'adjoint délégué à signer la convention de travaux,
 - de dire que le montant des indemnités et des frais liés à cette acquisition sera prélevé sur le budget de la Ville,
- d'autoriser Madame le Maire, ou à défaut Monsieur l'Adjoint délégué, à déposer toute demande d'autorisation administrative et à signer tout acte ou document concernant à cette affaire.

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire

Hélène MANDROUX

Publiée le 27 03 2012

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

Montpellier, le 9 mars 2011

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA REGION
LANGUEDOC-ROUSSILLON ET DU DEPARTEMENT DE L'HERAULT

BRIGADE D'EVALUATION

CENTRE ADMINISTRATIF CHAPTAL

34953 MONTPELLIER CEDEX

Réception sur rendez-vous

Affaire suivie par Pascal BONNAIRE

téléphone : 04 67 22 62 67

télécopie : 04 67 22 62 69

Courriel : pascal.bonnaire@dgfip.finances.gouv.fr

COPIE

Madame le Maire de Montpellier
Direction Générale des Services Techniques
Direction de l'urbanisme opérationnel
1, Place Francis Ponge
34064 Montpellier Cedex 2

Objet : Estimation sommaire et globale du projet
d'élargissement de l'avenue du pont Trinquat.
Dossier suivi par Mme Grézoux.

N/Référence : dossier n° 2011.172V0307.

Madame,

Par un courrier en date du 8 février dernier, vous avez sollicité une estimation sommaire et globale des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement d'une partie de l'avenue du Pont Trinquat conduit par la ville de Montpellier.

Vous trouverez ci-après un tableau récapitulant la charge foncière des emprises à acquérir.

Le montant global de ces acquisitions, établi sur la base des éléments communiqués par vos services, est estimé à un total de l'ordre de 800 000 € auquel il convient d'ajouter une marge d'imprévus et de négociation de 20 %.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de ma considération distinguée.



Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques,
Par délégation,
Le chef de brigade

Serge de BREMOY

MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
DE LA FONCTION PUBLIQUE
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT

Tableau récapitulatif des indemnités de dépossession foncière des emprises nécessaires à l'élargissement de l'avenue du Pont Triquat

Zone 2U2-2 : quartier à dominante d'habitat individuel – COS de 0,5 : évaluation du terrain à partir du prix unitaire du m2 au sol avec abattement selon encombement de la parcelle.

Zone 2U1-1 : quartier à dominante d'habitat collectif – COS de 1 : évaluation du terrain à partir du prix unitaire du m2 au sol avec abattement selon encombement de la parcelle ou de la SHON théorique (perte des droits à construire) si plus favorable.

Prix unitaire moyen du TAB retenu : 500 € (cf jurisprudence du TGI sur expropriations/train avenue de Lodève notamment)

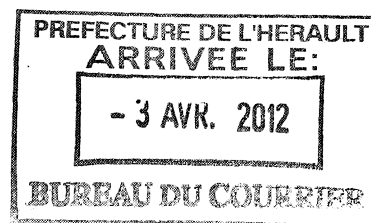
Prix unitaire moyen du m2 de SHON : 360 €

Abattement pour encombement de 50 à 10 % selon encombement de la parcelle.

Total arrondi à 800 000 € + 20 % au titre des imprévus et de la marge de négociation = 960 000 €.

Réf cadastrale	Propriétaire	Parcelle	Emprise	Nature des biens	Valeur unitaire	Evaluation	Ind. accessoires Frais de remploi	Total
DS 35	Musela	638 m² 2U2-2/0,5	136 m2	Ancienne bâtisse Garage Serre, volière Terrain	500 € x 80 m2 = 40 000 € 500 € x 22 m2 = 11 000 € 5 000 € Surplus de terrain non bâti : 136 – 80 – 22 = 34 m2 34 m2 x 500 € x 0,50 = 8 500 €	40 000 € 11 000 € / 8 500 € 59 500 €	6 950 € 5 000 €	71 450 €
DS 34	Battaglia	382 m² 2U2-2/0,5	48 m2	Jardin d'agrément	48 m2 x 500 € x 0,50 = 12 000 €	12 000 €	960 € 3 arbres/6 000 €	18 960 €
DS 33	Bressand	389 m² 2U2-2/0,5	20 m2	Jardin d'agrément	20 m2 x 500 € x 0,50 = 5 000 €	5 000 €	1 000 €	6 000 €
DS 14	Barbe	4423 m² 2U2-2/0,5	273 m2	Jardin d'agrément	273 m2 x 500 € x 0,90 = 122 850 €	122 850 €	13 285 €	136 135 €
DS 650	Bonnaveuc	1296 m² 2U2-2/0,5	43 m2	Chemin d'accès	43 m2 x 500 € x 0,6 = 12 900 €	12 900 €	2 290 €	15 190 €
DS 134	Bonnaveuc	891 m² 2U2-2/0,5	198 m2	Jardin d'agrément Emplacements de stationnement(2)	198 m2 x 500 € x 0,6 = 59 400 €	59 400 €	6 940 €	66 340 €

DS 38	Sanson	431 m ² 2U2-2/0,5	6 m ²	Jardin d'agrément et remise à usage de garage	garage : 1,5 m ² à 500 €/m ² = 7 500 € Surplus du terrain non bâti : 3,75 m ² x 500 € x 0,5 = 940 €	7 500 € 940 € 8 440 €	1 516 €	9 956 €
DS 39	Vernay	807 m ² 2U2-2/0,5	30 m ²	Jardin d'agrément	30 m ² x 500 € x 0,60 = 9 000 €	9 000 €	1 600 € Arbres/2 000 €	12 600 €
DS 412	Demes/ Causse	568 m ² 2U2-2/0,5	27 m ²	Jardin d'agrément Atelier 3 m ²	27 m ² - 3 m ² = 24 m ² x 500 € x 0,60 = 7 200 € 3 m ² x 500 € = 1 500 €	7 200 € 1 500 € 8 700 €	1 555 €	10 255 €
DS 41	Claude	382 m ² 2U2-2/0,5	78 m ²	Jardin d'agrément Garage 28 m ²	78 m ² - 28 m ² = 50 m ² x 500 € x 0,60 = 15 000 € 28 m ² x 500 € = 14 000 €	15 000 € 14 000 € 29 000 €	3 900 € Arbres(2)/2 000	34 900 €
DS 273	Breuil	3494 m ² 2U2-2/0,5	449 m ²	Jardin d'agrément	449 m ² x 500 € x 0,90 = 202 050 €	202 050 €	21 205 € Arbres ?	223 255 €
DS 45	Assoc synd	1948 m ² 2U2-2/0,5	20 m ²	Voie d'accès goudronnée	20 m ² x 500 € x 0,2 (accès goudronné) = 2 000 €	2 000 €	400 €	2 400 €
DS 556	Agelou	2000 m ² 2U1-1/1	2 m ²	Jardin d'agrément	2 m ² x 500 € x 0,2 = 200 € SHON 2 m ² x 360 € = 720 €	720 €	144 €	864 €
DS 109	Carbonnel	1387 m ² 2U1-1/1	15 m ²	Jardin d'agrément	15 m ² x 500 € x 0,60 = 4 500 € SHON 15 m ² x 360 € = 5 400 €	5 400 €	1 080 €	6 480 €
DS 110	Maurin	1172 m ² 2U1-1/1	14 m ²	Jardin d'agrément	14 m ² x 500 € x 0,60 = 4 200 € SHON 14 m ² x 360 € = 5 040 €	5 040 €	1 008 €	6 048 €
DS 111	inconnu	408 m ² 2U2-2/0,5	96 m ²	Chemin privé	96 m ² x 500 € x 0,40 = 19 200 €	19 200 €	2 920 €	22 120 €
DS 253	Richard	1629 m ² 2U1-1/1	197 m ²	Jardin d'agrément	197 m ² x 500 € x 0,80 = 78 800 € SHON 197 m ² x 360 € = 70 920 €	78 800 €	8 880 €	87 680 €
DS 429	Fernandez	635 m ² 2U1-1/1	10 m ²	Jardin d'agrément	10 m ² x 500 € x 0,80 = 4 000 € SHON 10 m ² x 360 € = 3 600 €	4 000 €	800 €	4 800 €
DS 426	Fernandez	912 m ² 2U1-1/1	110 m ²	Jardin d'agrément	110 m ² x 500 € x 0,60 = 33 000 € SHON 110 m ² x 360 € = 39 600 €	39 600 €	4 960 €	44 560 €
TOTAL	19 propr.	m ²	1 772 m ²			683 600 €	96 393 €	779 993 €



100043101
SGT/AS

ENTRE LES SOUSSIGNES

PROMETTANT

Monsieur Sacha Jacques **BRESSAND**, conseiller client, et Madame Agnès Liliane Renée **COURTIN**, esthéticienne, son épouse, demeurant ensemble à MONTPELLIER (34070), 10 rue des Gémeaux.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître MAURIN, notaire à GIGNAC (Hérault), le 18 mars 2002, préalable à leur union célébrée à la mairie de MONTPELLIER (Hérault), le 4 mai 2002.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

BENEFICIAIRE

La **COMMUNE DE MONTPELLIER**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département l'Hérault, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER (34000), 1 place Georges Frêche, identifiée au SIREN sous le numéro 213401722.

Représentée aux présentes par Monsieur Michaël DELAFOSSE, en sa qualité d'Adjoint au Maire, délégué à l'urbanisme, l'aménagement durable et à Montpellier territoire numérique, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame le Maire de la Ville de Montpellier, suivant arrêté numéro 2011/2209/T/R du 2 septembre 2011, visé par la Préfecture de l'Hérault le 2 septembre 2011, et dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du 28 mars 2011, visée par la Préfecture de l'Hérault le 31 mars 2011, dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code des général collectivités territoriales le prévoit.

SB

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la Commune ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

BENEFICIAIRE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

La présente promesse de vente concerne un **BIEN** compris dans un périmètre dont l'acquisition des immeubles est nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat, lequel a fait l'objet d'un dossier d'enquête préalable et d'un dossier d'enquête parcellaire arrêtés par délibération du Conseil Municipal de la COMMUNE DE MONTPELLIER le 28 mars 2011, visé par la préfecture de l'Hérault le 31 mars 2011, publié par voie d'affichage le 29 mars 2011.

Aux termes de ladite délibération, le Conseil Municipal a autorisé Madame le Maire à, savoir :

- recourir à la procédure d'expropriation prévue par les textes législatifs et réglementaires du code de l'expropriation en vue de l'acquisition, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, des biens nécessaires à l'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat dans sa partie comprise entre la rue des Acconiers et le chemin de Moularès,
- à demander à Monsieur le Préfet de l'Hérault, Préfet de la Région Languedoc- Roussillon :
 - de prescrire l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire dans les formes prescrites par le code de l'expropriation,
 - de déclarer l'utilité publique de l'opération et la cessibilité des parcelles et des droits réels immobiliers,
- à demander à France Domaines l'évaluation des biens et droit réels immobiliers, conformément aux dispositions du décret n°86-455 du 14 mars 1986 du Ministère de l'Economie, des Finances et du Budget relatif notamment aux modalités de consultation des Domaines,
- à saisir le juge de l'expropriation auprès du Tribunal de Grande Instance de Montpellier en vue de la fixation des indemnités dues.

Une copie de ladite délibération est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Par suite, les parties ont amiablement conclu entre elles les modalités de la vente dont il s'agit.

ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

CECI EXPOSE, les parties sont convenues de ce qui suit :

PROMESSE DE VENTE

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, les **BIENS** ci-dessous identifiés.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants-droit même protégés.

SB

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les "**BIENS**" désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente promesse de vente, "**L'ENSEMBLE IMMOBILIER**" désignera l'immeuble dans lequel se trouvent les "**BIENS**".

DESIGNATION

Une parcelle de terre d'une surface de 20 m² à détacher du bien ci-après désigné :

A MONTPELLIER (HÉRAULT) 34070 10 rue des Gémeaux.

Une parcelle de terrain en nature de jardin d'agrément sur laquelle est édifiée une maison à usage d'habitation, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
DS	33	10 RUE DES GEMEUX	00 ha 03 a 89 ca

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section DS numéro 33 est d'une contenance totale de 389 m² de laquelle sera distraite la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais de l'**ACQUEREUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente, ce qui constituera une charge augmentative du prix.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Lotissement

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section DS numéro 33 forme le lot numéro SIX (6) du lotissement dénommé "**LES CASTORS DE CLAPAS**" créé suivant arrêté préfectoral en date du 14 août 1958 dont une ampliation et les pièces du lotissement ont été déposées aux minutes de Maître VIALLA, notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 4 décembre 1958, publié au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 22 décembre 1958, volume 2314, numéro 37.

L'acte de dépôt a fait l'objet d'un acte rectificatif reçu par Maître Henri VIALLA, notaire à MONTPELLIER, le 22 juillet 1959, publié au bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 27 août 1959, volume 2414, numéro 38.

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

Acquisition à titre de remploi de bien propre suivant acte reçu par Maître Brigitte CASTANIE, Notaire à VILLENEUVE LES MAGUELONE (Hérault), le 15 octobre 2004, dont une copie authentique a été publiée au 1^{ER} bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 30 novembre 2004 volume 2004P, numéro 16870.

SB

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété des **BIENS** sus-désignés.

Lesdits **BIENS** appartiennent en totalité en pleine propriété au **PROMETTANT** par suite des actes visés aux paragraphes "EFFET RELATIF".

DELAÏ - REALISATION - CARENCE

DÉLAÏ

La promesse de vente est consentie pour une durée de dix-huit mois à compter de la signature des présentes par le **PROMETTANT**.

Toutefois si, à l'issue de cette période, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

Les parties sont informées des dispositions de l'article L. 290-1 du Code de la construction et de l'habitation, lequel dispose que :

« Toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, dont la validité est supérieure à dix-huit mois, ou toute prorogation d'une telle promesse portant sa durée totale à plus de dix-huit mois est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique, lorsqu'elle est consentie par une personne physique ». En outre, l'article L 290-2 dudit Code précise que ces promesses de vente doivent prévoir, à peine de nullité, une indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de 5 % du prix de vente. Cette indemnité doit faire l'objet « d'un versement ou d'une caution déposés entre les mains du notaire. »

ENREGISTREMENT

La présente promesse sera soumise à la formalité de l'enregistrement dans le délai de dix jours des présentes conformément aux dispositions de l'article 1589-2 du Code civil.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** au plus tard dans les six mois suivant la signature des présentes.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Sybille GRASSET-TENDERO, notaire à BAILLARGUES (Hérault), 340 rue des Ecoles (avec la participation de Maître.....)

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

CARENCE

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique dans l'un ou l'autre cas et délais ci-dessus, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse auxdites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

SB

De convention expresse entre les parties, la seule manifestation par le **BENEFICIAIRE** de sa volonté d'acquiescer n'aura pour effet que de permettre d'établir, le cas échéant, la carence du **PROMETTANT** et, en conséquence, ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur le **BIENS**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix selon les modalités ci-après convenues, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

CLAUDE D'EXECUTION FORCEEE

Il est expressément convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le **BENEFICIAIRE** en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1134 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes.

Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les **BIENS** à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux **BIENS**.

2°) Toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit inefficace du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**, et qu'une telle rétractation ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) En tant que de besoin, le **PROMETTANT** renonce expressément au bénéfice de l'article 1142 du Code civil, lequel dispose : « Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur ». En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire des **BIENS** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente par acte authentique, laquelle devra intervenir au plus tard dans les dix huit mois suivant la signature des présentes et dans les deux mois suivant la réalisation de la condition suspensive d'obtention de la déclaration d'utilité publique ci-après stipulée.

Il en aura la jouissance dès avant cette constatation par la prise de possession réelle à compter de :

- la levée de l'option et de la réalisation des conditions suspensives relatives à l'obtention de la déclaration d'utilité publique et à la signature par le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** de la convention d'autorisation de travaux, dont un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé ;

- ou, si le **BENEFICIAIRE** en fait le choix, au jour de la constatation de la vente par acte authentique.

Le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

SB

601

Conditions d'occupation antérieure

Le **PROMETTANT** déclare que le bien objet des présentes n'a jamais fait l'objet de location, de son chef ou de son auteur.

P R I X CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de HUIT MILLE NEUF CENT VINGT QUATRE EUROS (8.924,00 €), se décomposant de la manière suivante :

Indemnité principale	6.000,00 €
Remploi	1.150,00 €
Indemnité végétaux	1774,00 €
TOTAL.....	8.924,00€.

Ce prix sera payable selon les règles de la comptabilité publique avant l'accomplissement des formalités de publicité foncière dans les deux mois suivant la présentation par le notaire recevant l'acte authentique de la copie dudit acte et l'attestation par laquelle il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui s'avèreraient dues à des créanciers inscrits.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION – ABSENCE

De convention expresse entre les parties, aucune indemnité d'immobilisation n'est stipulée.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

Condition suspensive à laquelle aucune des parties ne peut renoncer

- Droit de préemption :

La présente promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur les **BIENS** concernés. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et le **PROMETTANT** délié de toute obligation à l'égard du **BENEFICIAIRE** auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, l'indemnité d'immobilisation ou la caution le cas échéant remise.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet son notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

50

- Obtention de la Déclaration d'Utilité Publique :

La présente promesse est consentie sous la condition d'obtention par le **BENEFICIAIRE** de la déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat.

Conditions suspensives auxquelles seul le BENEFICIAIRE pourra renoncer

La présente promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé.

- Origine de propriété :

Qu'il soit établie une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

- Urbanisme :

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du **BIEN** ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le **BENEFICIAIRE** le destine.

- Situation hypothécaire :

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le **PROMETTANT** produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

A cet égard, il est précisé qu'un état hypothécaire délivré le 12 juillet 2011 par Monsieur le Conservateur des Hypothèques fait apparaître l'inscription suivante grevant l'entier bien dont doit être détachée la parcelle objet des présentes :

PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS au profit de l'**UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT**, inscrit au 1^{ER} bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 30 novembre 2004, volume 2004V numéro 7703, en garantie d'un montant en principal de deux cent cinq mille huit cent six euros (205.806,00 €) et accessoires de trente mille huit cent soixante dix euros (30.870,00 €) ayant effet jusqu'au 8 octobre 2036.

- Signature de la convention de travaux :

Qu'une convention d'autorisation de travaux soit signée entre le **BENEFICIAIRE** et le **PROMETTANT**.

Ladite convention demeurera jointe et annexée aux présentes.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Les conditions générales de la vente seront les suivantes.

Garantie d'éviction

Le **BENEFICIAIRE** bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe sur les **BIENS** objet des présentes aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur lesdits **BIENS** ;

SB

- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur les **BIENS** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente ;

- que les **BIENS** n'ont pas été modifiés de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination.

Etat des biens

Le **BENEFICIAIRE** sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, subrogé dans tous les droits et actions du **PROMETTANT** relativement aux **BIENS**, notamment à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

Le **BENEFICIAIRE**, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **PROMETTANT**, prendra les **BIENS** dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés.

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare :

- que les **BIENS** ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux ;

- qu'aucune injonction de travaux n'a été faite par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité.

Toutefois, et par dérogation aux principes énoncés ci-dessus, le **PROMETTANT** sera tenu à la garantie des vices cachés ou des dommages à l'ouvrage suivant le cas, dans les termes de droit, s'il est un professionnel de l'immobilier ou si la mutation intervient dans les dix ans de l'achèvement de l'ensemble immobilier ou des **BIENS**, ou dans les dix ans de la réalisation de travaux entrant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil, mais, dans ces derniers cas, dans la mesure où le **PROMETTANT** a construit ou fait construire en tout ou partie les **BIENS** objet des présentes, ou a réalisé ou fait réaliser lui-même lesdites travaux.

Contenance du terrain d'assiette

Le **PROMETTANT** ne confère au **BENEFICIAIRE** aucune garantie de contenance du terrain d'assiette du ou des **BIENS** telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

Servitudes

Le **BENEFICIAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les **BIENS** ou **L'IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par ce dernier et non indiquées aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les **BIENS** objet des présentes.

Situation hypothécaire

Le **PROMETTANT** réglera s'il y a lieu, au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits.

Il rapportera, à ses frais, les mainlevées de toutes les inscriptions révélées, et ce au plus tard dans le délai de six mois de la signature de l'acte de vente.

A cet égard, le **PROMETTANT** déclare qu'il ne lui a pas été notifié d'inscription d'hypothèque judiciaire ni de commandement de saisie.

55

Impôts et charges

Le **BENEFICIAIRE** acquittera à compter du transfert de propriété les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les **BIENS** peuvent et pourront être assujettis, le tout sans que les dispositions ci-dessus n'affectent les droits à récupération éventuelle des impôts, contributions et charges auprès des locataires ou occupants s'il en existe.

Le **BENEFICIAIRE** remboursera au **PROMETTANT**, le prorata de la taxe foncière courue de la date fixée pour l'entrée en jouissance au trente et un Décembre suivant.

Le **BENEFICIAIRE** réglera au **PROMETTANT** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de l'impôt foncier en se basant sur le dernier avis de mise en recouvrement.

Pour les parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de cette taxe pour l'année en cours.

Frais

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

CHARGES ET CONDITIONS RÉSULTANT DE L'APPLICATION DE RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES RÉGLEMENTATION GÉNÉRALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

SB

- Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé savoir :

- le 13 janvier 2004, en ce qui concerne le risque inondation ;
- le 30 janvier 2008, en ce qui concerne le risque incendie de forêt.

Le **BENEFICIAIRE** déclare reconnaître avoir pris connaissance des dispositions de ces plans par la lecture qu'il en a faite lui-même et avoir obtenu les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, il requiert le Notaire de recevoir l'acte de vente, faisant son affaire personnelle des risques liés à la situation et le décharge de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

Le **BIEN** n'a subi, à la connaissance du **PROMETTANT**, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

- Plan de prévention des risques technologiques

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

- Zone de sismicité

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 2 et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré ci-joint.

ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Le **BENEFICIAIRE** est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 et du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES - AVERTISSEMENT

L'article 552 du Code civil dispose « *La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.* »

Toutefois, les dispositions de l'article 18-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 disposent que « *s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil.* »

Il y a lieu de distinguer entre :

56

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

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

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts,

D'autre part, le **BENEFICIAIRE** déclare :

- qu'il n'effectue pas la présente acquisition dans le cadre d'une activité économique et qu'il n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts en ce qui concerne les présentes,

- qu'il ne prend aucun engagement de construire ou revendre.

En conséquence, la vente n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

La vente à intervenir sera soumise aux droits d'enregistrement.

Conformément à l'article 1042 du Code Général des Impôts, l'acquisition par le **BENEFICIAIRE** ne donnera lieu à aucune perception au profit du Trésor.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE – DISPENSE

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

Le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

PLUS-VALUES

Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.

La présente vente étant réalisée pour un prix non supérieur à 15.000 euros, le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

SB

607

Le **PROMETTANT** reconnaît cependant être informé que la législation fiscale est susceptible de subir des modifications et qu'il n'est pas certain qu'il bénéficiera toujours de l'exonération susmentionnée au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

Domicile fiscal

Le **PROMETTANT** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de MONTPELLIER II, Centre des Finances Publiques, Le Millénaire, 156 rue Alfred Nobel, 34266 Montpellier cedex 2, et s'engager à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,
- l'exception : si le décès survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au **PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants-droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

En cas de pluralité de bénéficiaires personnes physiques cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS – DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du **BENEFICIAIRE** venaient à entrer en application, le **PROMETTANT** s'engage, à ses seuls frais, à fournir au **BENEFICIAIRE** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente, sauf si le **BENEFICIAIRE** en convenait autrement.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers, mais que cette publicité ne peut résulter que d'un acte reçu en la forme authentique. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cela et déchargent le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

99

POUVOIRS

Les parties confèrent à l'un des clerks de l'Office Notarial représentant le **PROMETTANT** tous pouvoirs nécessaires à l'effet de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de Grande Instance de la situation des **BIENS**.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'Office Notarial chargé de leur demande, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logisçons 13107 VENELLES cpd-adsn@Notaires.fr, 0820.845.988.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

Que la société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Et n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Dans le cadre des articles 1134 troisième alinéa et 1625 du Code civil, le **PROMETTANT** déclare qu'il a, dès avant ce jour, divulgué au **BENEFICIAIRE** tous renseignements et documents susceptibles d'influencer sa décision de signer les présentes. Au cas où il se révélerait que le **PROMETTANT** a volontairement dissimulé des informations, il serait tenu d'indemniser le **BENEFICIAIRE**, devenu alors propriétaire, de la totalité du préjudice qu'il pourrait subir y compris de toute perte de valeur des **BIENS**.

SB

En outre, le **PROMETTANT** se reconnaît informé de son obligation d'information à l'égard du **BENEFICIAIRE**, fondée notamment sur les dispositions des articles 1135 et 1602 du Code civil, ainsi que sur les textes spécifiques énumérés aux présentes, sachant qu'à défaut, il s'exposerait à rendre inefficace toute clause d'exonération de sa responsabilité portant sur un vice connu de lui qu'il n'aurait pas déclaré, ou même non connu de lui, s'il n'a pas fourni dans les conditions légales les certificats éventuellement prescrits par la loi.

AFFIRMATION DE SINCERITE

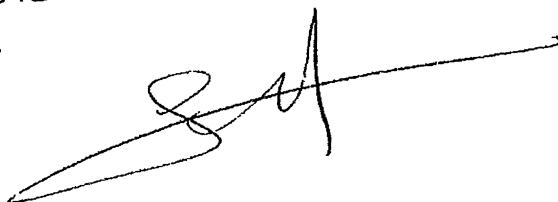
Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

FAIT à *Montpellier* *03 mars 2012*
Le

En trois exemplaires dont un pour l'enregistrement.

Les présentes comprenant :

- pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul



AMENAGEMENT DE L'AVENUE DU PONT TRINQUAT

(section rue des Acconiers / Chemin de Moularès)

CONVENTION DE TRAVAUX

Entre les soussignés,

La Ville de Montpellier, collectivité territoriale, située dans le département de l'Hérault, ayant son siège en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER (34000), identifiée au SIREN sous le numéro 213401722 et représentée par **M. Michaël DELAFOSSE**, adjoint au maire délégué à l'urbanisme, l'aménagement durable et à Montpellier territoire numérique en vertu de l'arrêté de délégation du 2 septembre 2011,

ci-après désignée « **LA BENEFICIAIRE** »,

et

M. Sacha BRESSAND, né le 14/11/1971 à Boulogne-Billancourt (92)
Mme Agnès COURTIN épouse BRESSAND, née le 29/10/1972 à Niort (79)
demeurant 10, rue des Gémeaux - 34070 MONTPELLIER.

ci-après désignés « **LE PROPRIETAIRE** »

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

Exposé :

Par délibération du 28 mars 2011, la Ville de Montpellier a arrêté le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire concernant le projet d'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat (section rue des Acconiers / chemin de Moularès).

L'état parcellaire et le plan parcellaire désignent les propriétés impactées. L'acquisition partielle des parcelles par la Ville entraîne l'obligation de reconstituer les équipements, notamment les murs de clôture et les portails d'accès aux propriétés.

Cette convention a pour objet :

- l'autorisation donnée par LE PROPRIETAIRE à la BENEFICIAIRE ou à une société mandatée par elle de réaliser les travaux de reconstitutions d'équipement dans l'emprise foncière restant au PROPRIETAIRE,
- de définir les engagements de LA BENEFICIAIRE relatifs aux travaux de reconstitutions d'équipement,
- l'autorisation donnée par le propriétaire à la bénéficiaire de déposer les demandes d'autorisations de droit des sols préalables à la réalisation des travaux.

Cette convention est annexée à la promesse unilatérale de vente consentie par le propriétaire à la bénéficiaire. Les travaux ne seront réalisés par la bénéficiaire qu'après la signature de la promesse unilatérale de vente et la levée d'option par la bénéficiaire et après obtention de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique.

ARTICLE 1 - OBJET

SB

LE PROPRIETAIRE autorise LA BENEFICIAIRE et toute entreprise dûment mandatée par cette dernière, à avoir accès à la parcelle désignée ci-après et à l'occuper pour la réalisation de toutes études et travaux correspondants précisés ci-dessous.

LA BENEFICIAIRE s'engage à réaliser les travaux de reconstitutions d'équipement conformément au descriptif ci-dessous.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DE LA PARCELLE

La présente autorisation de travaux est consentie sur la parcelle suivante :

Commune de MONTPELLIER

cadastre		lieudit	nature	contenance en m²
section	numéro			
DS	33	avenue du Pont Trinquat	Terrain bâti	389 m²

Emprise de la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) :

20 m²

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT DE LA BENEFICIAIRE et AUTORISATION DONNEE PAR LE PROPRIETAIRE

Le PROPRIETAIRE autorise les travaux de reconstitution et les travaux préparatoires reconnus indispensables pour permettre la réalisation des travaux projetés et décrits ci-après.

La BENEFICIAIRE prend en charge les travaux de génie civil (tranchée, fourreau, remise en état, revêtement) liés aux raccordements des réseaux existants à l'intérieur des propriétés jusqu'en limite des bâtiments desservis : réseaux ERDF, GRDF, télécommunications.

Les concessionnaires des réseaux déposeront les anciennes installations et assureront la pose de leurs réseaux, ainsi que les coffrets dans les murs de clôture. La BENEFICIAIRE coordonnera leur intervention.

La BENEFICIAIRE prend en charge la reprise des branchements d'eaux potables et d'eaux usées.

Le propriétaire autorise la bénéficiaire à déposer les demandes d'autorisation de droit des sols préalables à la réalisation des travaux.

LA BENEFICIAIRE s'engage également à réaliser les travaux de reconstitution des équipements existants conformément au **plan ci-annexé et au descriptif exposé ci-dessous** :

Reconstruction du mur de clôture

Reconstruction du mur de soutènement : fondation dimensionnée selon l'étude géotechnique
Le mur sera arasé à + 1 m du terrain naturel. Il sera surmonté d'un garde-corps à lisse haute et basse et barreaudage vertical d'une hauteur de 0,60 m. Le propriétaire pourra apposer, sur ce muret de 1 m, des claustras d'une hauteur de 0,90 m.

Reconstruction de l'accès piéton avec portillon métallique d'une hauteur de 1,50 m

Reconstruction de l'escalier (11 emmarchements)

SB

Traitement de la séparation avec la parcelle mitoyenne par la pose d'une grille amovible

Les éléments métalliques seront traités anticorrosion et mis en peinture

Remise en place ou remplacement des différents équipements existants : boîte aux lettres, sonnette, abri compteur ...

Végétaux

Haie existante à couper (racines sur l'emprise du projet)

ARTICLE 4 - EXECUTION DES TRAVAUX

Cette occupation donnera lieu à l'établissement d'un état des lieux avant travaux.

La bénéficiaire s'engage à faire réaliser les travaux dans le respect des règles de l'art et conformément aux normes et prescriptions réglementaires et dans le respect des droits des tiers.

Pendant les travaux et jusqu'à leur achèvement, en cas de dommages susceptibles d'être causés, le propriétaire en informera immédiatement la bénéficiaire, qui s'engage à faire cesser les dommages et à en supporter la charge (directement ou par l'intermédiaire des entreprises responsables). Pendant cette phase d'exécution des travaux, la bénéficiaire ou son mandataire veillera à ce que l'accessibilité de la parcelle et sa fermeture soient assurées (clôture de chantier).

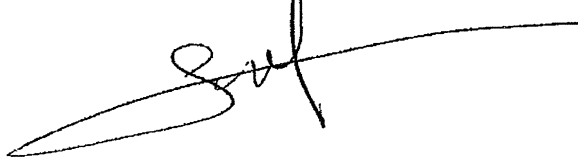
Après travaux, les parties signeront un procès-verbal de remise de ces travaux aux propriétaires pour constater leur parfait achèvement des travaux conformément aux engagements pris.

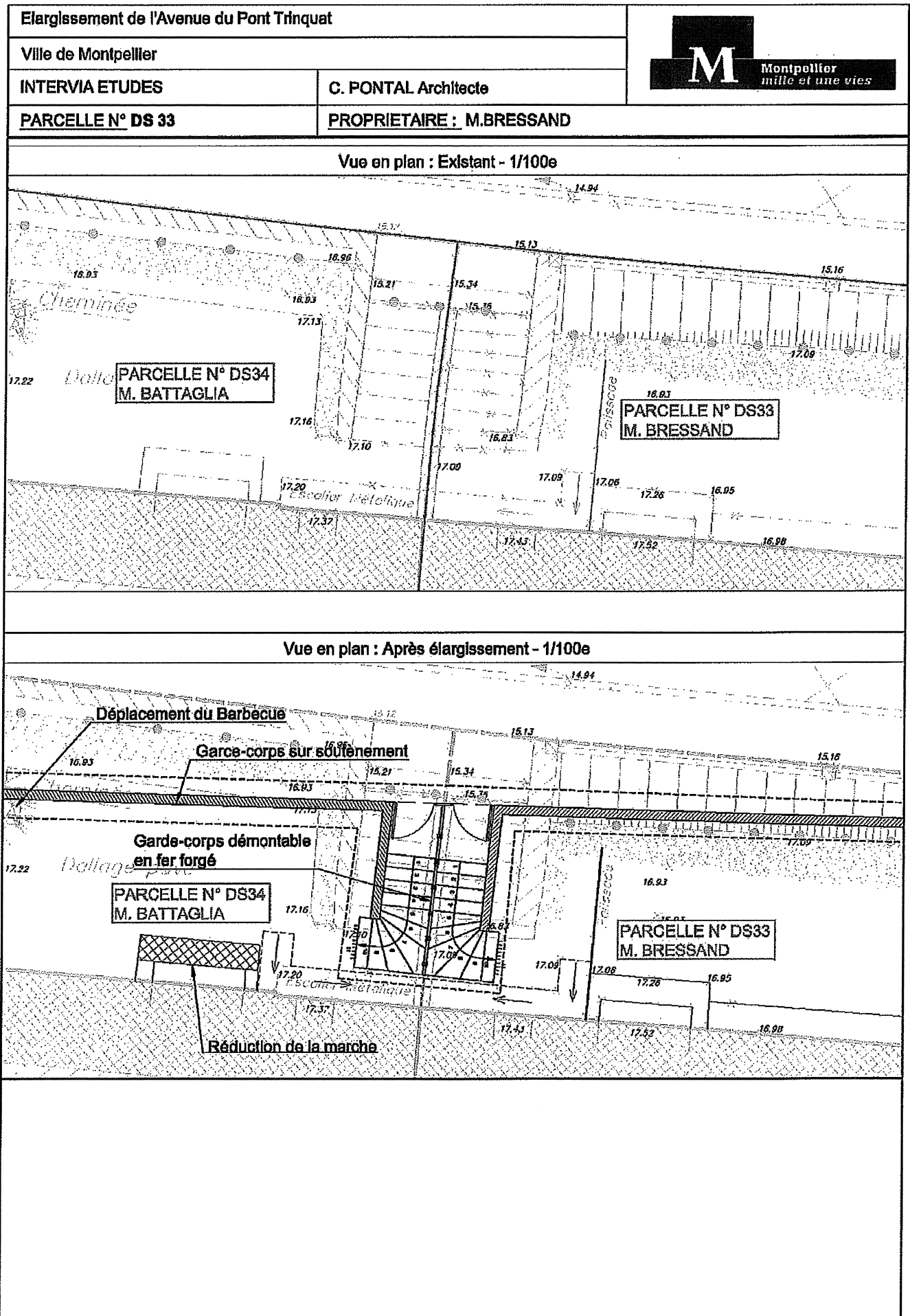
Fait sur 3 pages et en 2 exemplaires,

A Montpellier, le 05 mars 2012

« LA BENEFICIAIRE »
La Ville de Montpellier

« LE PROPRIETAIRE »

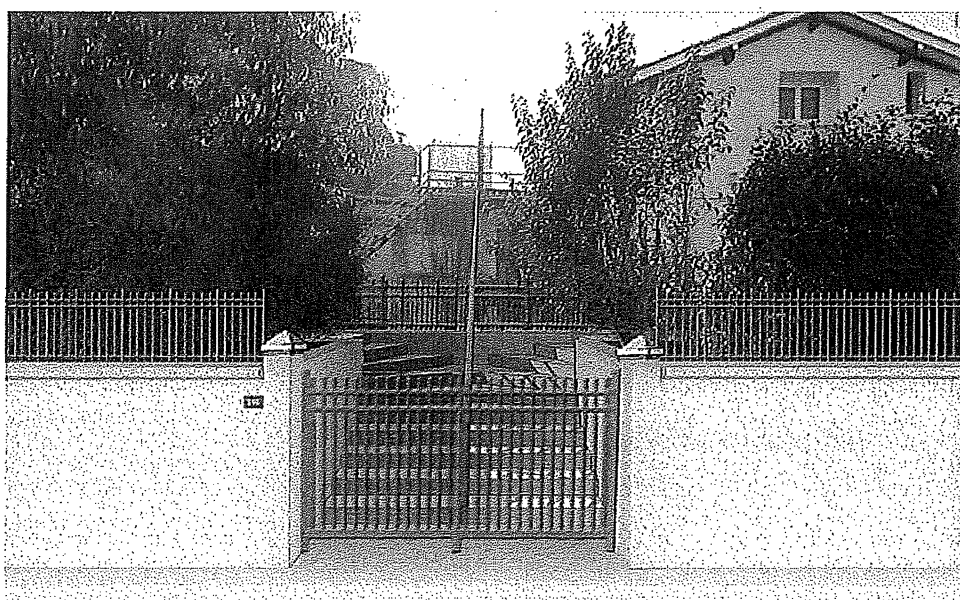


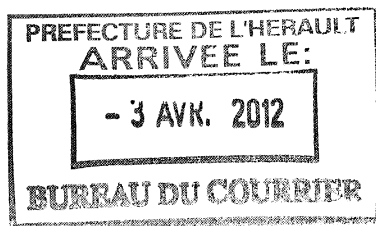


Avant travaux



Après travaux





Séance publique du lundi 26 mars 2012

Convoqué le mardi 20 mars 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le 26 lundi mars 2012 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOARGHA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Nadia MIRAoui, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Robert SUBRA, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Michel ASLANIAN, Magalie COUVERT, Arnaud JULIEN, Nicole MOSCHETTI-STAMM, Françoise PRUNIER, Régine SOUCHE.

Absents :

Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

Aménagement de l'avenue du Pont Trinquat (section rue des Acconiers/chemin de Moularès)

Echange foncier entre M. Jean-Pierre MUELA (parcelle DS 35p) et la Ville (parcelle DS 423p)

Monsieur DELAFOSSE rapporte :

Par délibération du 14/12/2009, le Conseil municipal a fixé les objectifs du projet d'élargissement de l'avenue du Pont Trinquat dans sa partie comprise entre la rue des Acconiers et le chemin de Moularès. Ce projet s'inscrit dans le développement de la Ville, notamment de l'opération Port Marianne, et la nécessité d'adapter le réseau viaire à sa forte croissance démographique.

Cette avenue est considérée comme un des maillons fonctionnels importants du réseau viaire montpelliérain dans la perspective de la réalisation prochaine du Pont de la République sur le Lez.

L'aménagement prévu permettra de transformer l'actuelle voie à sens unique et ses trottoirs étroits et peu sécurisés, en une voie urbaine à double sens de circulation bordée de trottoirs plantés dont un espace partagé piétons/cycles confortable de 5 mètres de large, du stationnement unilatéral discontinu, le tout sur une emprise d'une largeur comprise entre 13 et 15 mètres définie à l'issue d'une large concertation menée auprès des propriétaires concernés.

Les travaux commenceront au premier trimestre 2013 et dureront environ une année.

Le Conseil municipal, par délibération du 28 mars 2011, a arrêté le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire autorisant l'acquisition des biens nécessaires à l'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat, soit à l'amiable, soit par l'expropriation. Ces enquêtes se dérouleront du 19 mars au 18 avril 2012. La Ville a pris néanmoins contact avec les propriétaires depuis plusieurs mois pour négocier à l'amiable l'acquisition des emprises nécessaires à la réalisation du projet, soit environ 1769 m² répartis sur dix-neuf parcelles. Dans ce cadre, la Ville a fait des propositions à chacun

concernant les prix d'acquisition des terrains concernés et les travaux de reconstitution qu'elle devra réalisés (mur de clôture, réseaux...).

S'agissant de la propriété de Monsieur Jean-Pierre MUELA, le projet prévoit l'acquisition par la Ville d'une partie de sa parcelle bâtie cadastrée DS 35 d'une superficie 136 m² partiellement occupée par :

- une bâtisse ancienne de 80 m²
- une volière et une serre

Par ailleurs, compte tenu de la configuration de la parcelle de M. MUELA, dont le terrain naturel est à au moins 2 mètres au-dessus du niveau de l'avenue du Pont Trinquat, son garage, aujourd'hui accessible par une rampe à forte déclivité, deviendra inaccessible en raison de la trop forte pente de cette rampe à l'avenir, liée à la réduction de sa longueur résultant de l'acquisition d'une partie du terrain par la Ville.

Enfin, sur la partie de la parcelle DS 35 qui sera acquise, se trouve un figuier qui devra être coupé par la Ville. Par ailleurs, hors de l'emprise de la DUP, sur la partie de terrain restant propriété de M. MUELA, trois arbres (un oranger, un mandarinier et un citronnier) seront très impactés par les travaux de reconstitution des équipements. La Direction Paysage et Biodiversité a estimé la valeur des quatre arbres à 9750 €, conformément au barème de la Charte de L'Arbre de la Ville.

Par conséquent, la Ville a estimé, au vu de l'estimation des services fiscaux, la valeur de l'indemnisation due à 90.330 € décomposée de la façon suivante :

Indemnité principale bâtisse : 500 €/m ² x 80 €	= 40.000 €
Indemnité principale garage : 500 €/m ² x 22 m ²	= 11.000 €
Indemnité surplus du terrain non bâti : 300 €/m ² x 56 m ²	= 16.800 €
Indemnité de emploi :	= 7.780 €
Indemnité pour perte de la serre et de la volière :	= 5.000 €
Indemnité végétaux :	= <u>9.750 €</u>
Indemnité totale :	= 90.330 €

A la charge de M. MUELA d'utiliser cette indemnité pour reconstituer la serre, la volière et l'aménagement d'un nouvel emplacement de stationnement pour son véhicule. Dans cette perspective, M. MUELA a souhaité que la Ville accepte de réaliser un échange foncier à surface de terrain égal et de lui vendre en acceptant en conséquence une surface de terrain de 136 m² à détacher de la parcelle DS 423, propriété de la Ville, et actuellement affectée à un espace-chien.

Ainsi, nous vous proposons d'accepter un échange foncier à surface égale (136 m²) dans les conditions suivantes compatibles avec les estimations des services fiscaux :

- cession par Monsieur Jean-Pierre MUELA à la Ville d'une emprise de 136 m² issue de sa propriété cadastrée DS 35 pour un prix de 90.330 €, toutes indemnités comprises,
- cession par la Ville à Monsieur Jean-Pierre MUELA d'une emprise de 136 m² issue de la parcelle cadastrée DS 423 pour un prix de 40.800 € (136 m² x 300 €/m², soit un prix de terrain équivalent à la cession MUELA /Ville).

Cet échange foncier permettra néanmoins de conserver un espace-chien à usage public d'une superficie de 176 m² suffisante au regard de l'utilisation de cet équipement, sachant que la parcelle DS 423 d'une superficie totale de 585 m² est elle-même impactée par l'emprise de la DUP pour une surface de 273 m². L'élargissement de la voirie entraîne de fait la nécessité pour la Ville de couper, préalablement à la cession à M. MUELA, un sophora planté sur un talus (situé dans l'emprise à céder à M. MUELA) et de réaliser un mur de soutènement pour retenir les terres situées au-dessus du niveau de la voirie. La Ville sera amenée également à réaliser la clôture de délimitation (mur et clôture) entre la partie cédée à M. MUELA et celle dont elle reste propriétaire.

M. MUELA a signé un acte de signer une promesse synallagmatique d'échange avec la Ville avec une soulte en sa faveur d'un montant de 49.530 €, sous condition suspensive d'obtention de la déclaration d'utilité publique.

A cette promesse est annexée une convention de travaux également signée par M. MUELA par laquelle la Ville s'engage à réaliser les travaux de reconstitution des équipements :

- . la reconstitution, au nouvel alignement de la parcelle DS 35, du mur de soutènement surmonté d'un mur d'une hauteur de 1 m à partir du sol du terrain naturel de la parcelle et pose d'une grille (garde-corps) au-dessus, d'une hauteur de 60 cm
- . la reconstitution d'un accès piétons avec portillon et escaliers au niveau de l'ancienne rampe d'accès à la propriété et remblaiement lié, ainsi que la réalisation d'un mur de clôture avec un portail d'accès véhicule en façade de la parcelle cédée par la Ville (et déblai-remblai correspondants). Les murs de délimitation de la dite parcelle cédée avec le domaine public auront une hauteur de 1 m surmontée d'une grille à barreaudage vertical de 60 cm de hauteur.
- . la réalisation des travaux de génie civil (tranchée, fourreau de remise en état, revêtement) liés aux raccordements des réseaux existants à l'intérieur des propriétés jusqu'en limite des bâtiments desservis.

Par cette convention, la Ville s'engage également à déposer les autorisations de droit des sols préalables à la réalisation des travaux de reconstitution (murs de clôture notamment).

Dans cette convention, le propriétaire s'engage à autoriser la Ville à réaliser, dans sa propriété, ces travaux qui lui seront remis dès leur achèvement.

En conséquence, après étude et au vu des estimations des services fiscaux, nous vous proposons :

- De désaffecter et de déclasser du domaine public communal une emprise de 136 m² issue de la parcelle DS 423, propriété de la Ville, située avenue du Pont Trinquat, pour permettre le classement de cette emprise dans le domaine privé de la Ville et ainsi la céder à M. MUELA dans le cadre d'un échange foncier,
- De faire procéder au numérotage de cette nouvelle parcelle par un géomètre auprès des services du cadastre,
- D'autoriser un échange foncier, soit :
 - . Cession par Monsieur Jean-Pierre MUELA à la Ville d'une emprise de 136 m² issue de sa propriété cadastrée DS 35 pour un prix de 90.330 €,
 - . Cession par la Ville à Monsieur Jean-Pierre MUELA d'une emprise de 136 m² issue de la parcelle cadastrée DS 423 pour un prix de 40.800 €,
- D'autoriser la signature par la Ville de la promesse d'échange signée par M. MUELA et la signature de la convention de travaux annexée à cette promesse d'échange sous condition suspensive d'obtention de la déclaration d'utilité publique,
- De confier la rédaction de l'acte authentique constatant cet échange foncier à l'Office Notarial de Baillargues,
- De dire que la soulte d'un montant de 49.530 € et les frais liés à cet acte d'échange foncier seront prélevés sur le budget de la Ville,

- D'autoriser Madame le Maire, ou à défaut Monsieur l'Adjoint délégué, à déposer toute demande d'autorisation administrative et à signer tout acte ou document concernant à cette affaire.

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire

Hélène MANDROUX

Publiée le 27 03 2012



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

Montpellier, le 9 mars 2011

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA REGION
LANGUEDOC-ROUSSILLON ET DU DEPARTEMENT DE L'HERAULT

BRIGADE D'EVALUATION

CENTRE ADMINISTRATIF CHAPTAL

34953 MONTPELLIER CEDEX

Réception sur rendez-vous

Affaire suivie par Pascal BONNAIRE

téléphone : 04 67 22 62 67

télécopie : 04 67 22 62 69

Courriel : pascal.bonnaire@dgfip.finances.gouv.fr

COPIE

Madame le Maire de Montpellier
Direction Générale des Services Techniques
Direction de l'urbanisme opérationnel
1, Place Francis Ponge
34064 Montpellier Cedex 2

Objet : Estimation sommaire et globale du projet
d'élargissement de l'avenue du pont Trinquat.
Dossier suivi par Mme Grézoux.

N/Référence : dossier n° 2011.172V0307.

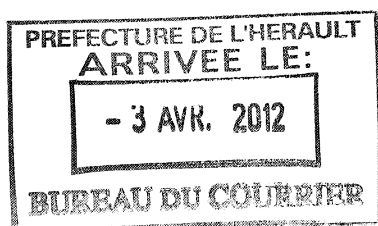
Madame,

Par un courrier en date du 8 février dernier, vous avez sollicité une estimation sommaire et globale des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement d'une partie de l'avenue du Pont Trinquat conduit par la ville de Montpellier.

Vous trouverez ci-après un tableau récapitulant la charge foncière des emprises à acquérir.

Le montant global de ces acquisitions, établi sur la base des éléments communiqués par vos services, est estimé à un total de l'ordre de 800 000 € auquel il convient d'ajouter une marge d'imprévu et de négociation de 20 %.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de ma considération distinguée.



Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques,
Par délégation,
Le chef de brigade

Serge de BREMOY

MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
DE LA FONCTION PUBLIQUE
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT

Tableau récapitulatif des indemnités de dépossession foncière des emprises nécessaires à l'élargissement de l'avenue du Pont Triquat

Zone 2U2-2 : quartier à dominante d'habitat individuel – COS de 0,5 : évaluation du terrain à partir du prix unitaire du m2 au sol avec abattement selon encombement de la parcelle.

Zone 2U1-1 : quartier à dominante d'habitat collectif – COS de 1 : évaluation du terrain à partir du prix unitaire du m2 au sol avec abattement selon encombement de la parcelle ou de la SHON théorique (perte des droits à construire) si plus favorable.

Prix unitaire moyen du TAB retenu : 500 € (cf jurisprudence du TGI sur expropriations/tram avenue de Lodève notamment)

Prix unitaire moyen du m2 de SHON : 360 €

Abattement pour encombement de 50 à 10 % selon encombement de la parcelle.

Total arrondi à 800 000 € + 20 % au titre des imprévus et de la marge de négociation = 960 000 €.

Réf cadastrale	Propriétaire	Parcelle	Zone/cos	Emprise	Nature des biens	Valeur unitaire	Evaluation	Ind. accessoires	Frais de remploi	Total
DS 35	Mucela	638 m²	2U2-2/0,5	136 m2	Ancienne bâtisse Garage Serre, volière Terrain	500 € x 80 m2 = 40 000 € 500 € x 22 m2 = 11 000 € 5 000 € Forfait Surplus de terrain non bâti : 136 – 80 – 22 = 34 m2 34 m2 x 500 € x 0,50 = 8 500 €	40 000 € 11 000 € / 8 500 € 59 500 €	6 950 € 5 000 €		71 450 €
DS 34	Battaglia	382 m²	2U2-2/0,5	48 m2	Jardin d'agrément	48 m2 x 500 € x 0,50 = 12 000 €	12 000 €	960 € 3 arbres/6 000 €		18 960 €
DS 33	Bressand	389 m²	2U2-2/0,5	20 m2	Jardin d'agrément	20 m2 x 500 € x 0,50 = 5 000 €	5 000 €	1 000 €		6 000 €
DS 14	Barbe	4423 m²	2U2-2/0,5	273 m2	Jardin d'agrément	273 m2 x 500 € x 0,90 = 122 850 €	122 850 €	13 285 €		136 135 €
DS 650	Bonnaveuc	1296 m²	2U2-2/0,5	43 m2	Chemini d'accès	43 m2 x 500 € x 0,6 = 12 900 €	12 900 €	2 290 €		15 190 €
DS 134	Bonnaveuc	891 m²	2U2-2/0,5	198 m2	Jardin d'agrément Emplacements de stationnement(2)	198 m2 x 500 € x 0,6 = 59 400 €	59 400 €	6 940 €		66 340 €

DS 38	Sansoni	431 m ²	6 m2	Jardin d'agrément et remise à usage de garage	garage : 15 m ² à 500 €/m ² = 7 500 € Surplus du terrain non bâti : 3,75 m ² x 500 € x 0,5 = 940 €	7 500 € 940 €	1 516 €	9 956 €
DS 39	Vernay	807 m ²	30 m2	Jardin d'agrément	30 m ² x 500 € x 0,60 = 9 000 €	9 000 €	1 600 € Arbres 7 000 €	12 600 €
DS 412	Demes/ Causse	568 m ²	27 m2	Jardin d'agrément Atelier 3 m2	27 m ² - 3 m ² = 24 m ² x 500 € x 0,60 = 7 200 € 3 m ² x 500 € = 1 500 €	7 200 € 1 500 € 8 700 €	1 555 €	10 255 €
DS 41	Claude	382 m ²	78 m2	Jardin d'agrément Garage 28 m2	78 m ² - 28 m ² = 50 m ² x 500 € x 0,60 = 15 000 € 28 m ² x 500 € = 14 000 €	15 000 € 14 000 € 29 000 €	3 900 € Arbres(2)/2 000	34 900 €
DS 273	Breuil	3494 m ²	449 m2	Jardin d'agrément	449 m ² x 500 € x 0,90 = 202 050 €	202 050 €	21 205 € Arbres ?	223 255 €
DS 45	Assoc synd	1948 m ²	20 m2	Voie d'accès goudronnée	20 m ² x 500 € x 0,2 (accès goudronné) = 2 000 €	2 000 €	400 €	2 400 €
DS 556	Agejou	2000 m ²	2 m2	Jardin d'agrément	2 m ² x 500 € x 0,2 = 200 € SHON 2 m ² x 360 € = 720 €	720 €	144 €	864 €
DS 109	Carbonnel	1387 m ²	15 m2	Jardin d'agrément	15 m ² x 500 € x 0,60 = 4 500 € SHON 15 m ² x 360 € = 5 400 €	5 400 €	1 080 €	6 480 €
DS 110	Maurin	1172 m ²	14 m2	Jardin d'agrément	14 m ² x 500 € x 0,60 = 4 200 € SHON 14 m ² x 360 € = 5 040 €	5 040 €	1 008 €	6 048 €
DS 111	inconnu	408 m ²	96 m2	Chemin privé	96 m ² x 500 € x 0,40 = 19 200 €	19 200 €	2 920 €	22 120 €
DS 233	Richard	1629 m ²	197 m2	Jardin d'agrément	197 m ² x 500 € x 0,80 = 78 800 € SHON 197 m ² x 360 € = 70 920 €	78 800 €	8 880 €	87 680 €
DS 429	Fernandez	635 m ²	10 m2	Jardin d'agrément	10 m ² x 500 € x 0,80 = 4 000 € SHON 10 m ² x 360 € = 3 600 €	4 000 €	800 €	4 800 €
DS 426	Fernandez	912 m ²	110 m2	Jardin d'agrément	110 m ² x 500 € x 0,60 = 33 000 € SHON 110 m ² x 360 € = 39 600 €	39 600 €	4 960 €	44 560 €
TOTAL	19 propr.	m ²	1 772 m2			683 600 €	96 393 €	779 993 €



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

Montpellier, le 26 janvier 2012.

Direction Régionale des Finances Publiques
de Languedoc Roussillon et du Département de l'Hérault



BRIGADE D'EVALUATION.

CENTRE ADMINISTRATIF CHAPTAL

34953 MONTPELLIER CEDEX 2

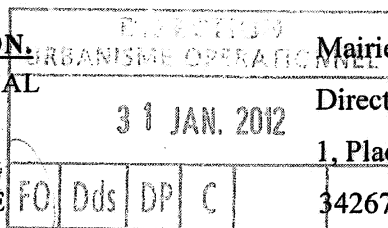
Réception sur rendez-vous

Affaire suivie par pascal BONNAIRE

téléphone : 04 67 22 62 67

télécopie : 04 67 22 62 69

Courriel : pascal.bonnaire@dgfip.finances.gouv.fr



Mairie de Montpellier

Direction de l'urbanisme opérationnel

1, Place Georges Frêche

34267 Montpellier cedex 2

Objet: Echange MUELA.

Affaire suivie par Mme Grezoux.

Référence: dossier n° 2012.172 V 0191.

1- Service consultant : Ville de Montpellier.

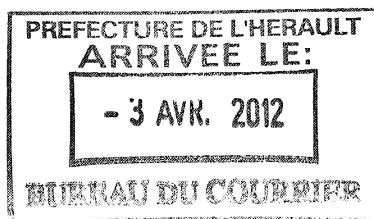
2- Situation des biens : Parcelle cadastrée DS 423 pour une contenance de 585 m2 située avenue du Pont Trinquat à MONTPELLIER.

3- Propriétaire : Ville de Montpellier.

4- Urbanisme applicable : : zone 2U2-2c du PLU de MONTPELLIER approuvé le 2 mars 2006 avec dernière mise à jour le 24 mai 2011.

5- Désignation sommaire : Emprise partielle de 136 m2 présentant un fort dénivelé par rapport à la voirie (plus de 2 m au-dessus) et dont 40 % environ de la surface est en nature de talus.

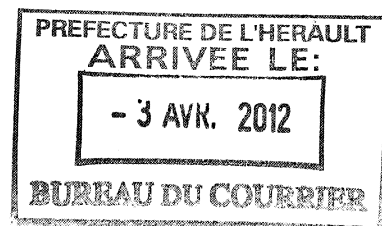
6- Evaluation: La valeur vénale de l'emprise considérée est estimée à 20 000 € sur la base d'un prix unitaire de 150 € le m2 (500 € x 0,3 : abattement en raison du dénivelé et du talus).



Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques
Et par délégation,
L'inspecteur des Finances Publiques,

Pascal BONNAIRE

MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT



100042002
SGT/AS

ENTRE LES SOUSSIGNES

"PREMIER ECHANGISTE"

Monsieur Jean-Pierre **MUELA**, employé CHU, époux de Madame Christine Léa Denise **CARLES**, demeurant à MONTPELLIER (34000), 846 avenue du Pont Trinquat,

Né à MONTPELLIER (34000) le 25 mai 1951,

Marié sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de SAINT-JUERY (12550), le 25 août 1979.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

"DEUXIEME ECHANGISTE"

La **COMMUNE DE MONTPELLIER**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département l'Hérault, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER (34000), 1 place Francis Ponge, identifiée au SIREN sous le numéro 213401722.

Représentée aux présentes par Monsieur Michaël DELAFOSSE, en sa qualité d'Adjoint au Maire, délégué à l'urbanisme, l'aménagement durable et à Montpellier territoire numérique, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame le Maire de la Ville de Montpellier, suivant arrêté numéro 2011/2209/T/R du 2 septembre 2011, visé par la Préfecture de l'Hérault le 2 septembre 2011, et dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du 28 mars 2011, visée par la Préfecture de l'Hérault le 31 mars 2011, dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code des général collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la Commune ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

La présente promesse de vente concerne un **BIEN** compris dans un périmètre dont l'acquisition des immeubles est nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat, lequel a fait l'objet d'un dossier d'enquête préalable et d'un dossier d'enquête parcellaire arrêtés par délibération du Conseil Municipal de la COMMUNE DE MONTPELLIER le 28 mars 2001, visé par la préfecture de l'Hérault le 31 mars 2011, publié par voie d'affichage le 29 mars 2011.

Aux termes de ladite délibération, le Conseil Municipal a autorisé Madame le Maire à, savoir :

- recourir à la procédure d'expropriation prévue par les textes législatifs et réglementaires du code de l'expropriation en vue de l'acquisition, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, des biens nécessaires à l'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat dans sa partie comprise entre la rue des Acconiers et le chemin de Moularès,
- à demander à Monsieur le Préfet de l'Hérault, Préfet de la Région Languedoc- Roussillon :
 - de prescrire l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire dans les formes prescrites par le code de l'expropriation,
 - de déclarer l'utilité publique de l'opération et la cessibilité des parcelles et des droits réels immobiliers,
- à demander à France Domaines l'évaluation des biens et droit réels immobiliers, conformément aux dispositions du décret n°86-455 du 14 mars 1986 du Ministère de l'Economie, des Finances et du Budget relatif notamment aux modalités de consultation des Domaines,
- à saisir le juge de l'expropriation auprès du Tribunal de Grande Instance de Montpellier en vue de la fixation des indemnités dues.

Une copie de ladite délibération est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Par suite, les parties ont amiablement conclu entre elles les modalités l'échange dont il s'agit.

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE D'ECHANGE

LESQUELS ont convenu entre eux de la **PROMESSE SYNALLAGMATIQUE D'ECHANGE** ci-après :

- A -

Monsieur Jean-Pierre MUELA PROMET DE CEDER à titre d'ECHANGE, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit,

Au profit de :

La COMMUNE DE MONTPELLIER Qui accepte irrévocablement.

DESIGNATION

Une parcelle de terrain d'une surface de 136 m² supportant une ancienne bâtisse, garage et une serre-volière, à détacher du bien ci-après désigné :

A MONTPELLIER (HÉRAULT) 34000 846 avenue du Pont Trinquat.

Une maison à usage d'habitation, dépendances et terrain autour, le tout cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DS	35	846 avenue du Pont Trinquat	00 ha 06 a 38 ca

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section DS numéro 35 est d'une contenance totale de 638 m² de laquelle sera distraite la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **BENEFICIAIRE** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de l'échange, ce qui constituera une charge augmentative du prix.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

Donation partage suivant acte reçu par Maître Alain SUTILS, Notaire à MAUGUIO (Hérault), le 10 juin 1994, dont une copie authentique a été publiée au 1 bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 2 août 1994, volume 1994P, numéro 9228.

- B -

EN CONTRE ECHANGE,

La **COMMUNE DE MONTPELLIER** PROMET DE CEDER à titre d'ECHANGE, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit,

Au profit de :

Monsieur Jean-Pierre MUELA Qui accepte Irrévocablement.

DESIGNATION

Une parcelle de terrain d'une surface de 136 m², à détacher du bien ci-après désigné :

A MONTPELLIER (HÉRAULT) 34000 802 avenue du Pont Trinquat.

Un terrain à usage de terrain à chien, le tout cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DS	423	802 avenue du Pont Trinquat	00 ha 05 a 85 ca

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section DS numéro 423 est d'une contenance totale de 585 m² de laquelle sera distraite la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais de l'**ACQUEREUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente, ce qui constituera une charge augmentative du prix.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

La parcelle DS 423 appartient sans titre de propriété à la **COMMUNE DE MONTPELLIER** par l'effet de la prescription acquisitive, pour en avoir eu la possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire depuis plus de trente ans conformément à l'article 2261 du code civil, et en tout état de cause antérieurement au 1er janvier 1956.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété des **BIENS** sus-désignés.

Lesdits **BIENS** appartiennent en totalité en pleine propriété au **PROMETTANT** par suite des actes visés aux paragraphes "EFFET RELATIF".

RENONCIATION A L'ACTION EN REPETITION

Comme condition expresse de l'échange à intervenir, les parties s'engagent respectivement dans l'acte authentique constatant la réalisation des présentes à se désister de l'action en répétition pouvant résulter à leur profit de l'article 1705 du Code civil, pour le cas où l'un d'eux viendrait à être évincé du bien reçu par lui en échange.

En conséquence, ils renonceront à l'exercice de toute action réelle sur les immeubles devant être échangés, se réservant alors seulement pour le cas d'éviction une action personnelle en dommages-intérêts.

ENGAGEMENT D'ECHANGE

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées, chaque **PROMETTANT** s'engage irrévocablement auprès de chaque **BENEFICIAIRE** à procéder à l'échange des **BIENS** sus-désignés.

DELAI

La présente promesse est consentie pour un délai de dix huit mois à compter de la signature.

Toutefois, si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du Notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le Notaire recevra la dernière des pièces indispensables.

REALISATION

La présente convention constitue un accord définitif sous réserve des conditions suspensives qui y sont stipulées.

Le transfert de propriété aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de l'échange, accompagnée du paiement de la soulte, dans le délai ci-dessus.

Cet acte sera reçu par l'Office Notarial, 340 Rue des Ecoles à **BAILLARGUES**.

A défaut de signature de l'acte authentique de vente dans ce délai, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre par le **BENEFICIAIRE**, dans le même délai, de réaliser l'échange aux conditions convenues. Cette offre pourra être faite par acte extra-judiciaire ou par simple lettre remise au **PROMETTANT** contre décharge, soit encore par lettre remise en l'Office du Notaire soussigné contre décharge.

Toutefois, de convention expresse et déterminante de la présente promesse, pour être valable, cette offre devra être précédée ou accompagnée du versement entre les mains du Notaire chargé de la réalisation de l'échange de la somme correspondant :

- A la soulte stipulée payable comptant après imputation éventuelle de la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation de la présente promesse, et les frais d'acquisition ;

- Aux frais de réalisation ;

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de l'échange en la forme authentique, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à l'échange.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire des **BIENS** objet de la promesse le jour de la constatation de l'échange par acte authentique, lequel devra intervenir au plus tard dans les dix huit mois suivant la signature des présentes et dans les deux mois suivant la réalisation de la condition suspensive d'obtention de la déclaration d'utilité publique ci-après stipulée.

Il en aura la jouissance dès avant cette constatation par la prise de possession réelle à compter de :

- la réalisation des conditions suspensives relatives à l'obtention de la déclaration d'utilité publique et à la signature par le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** de la convention d'autorisation de travaux, dont un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé ;

- ou, si le **BENEFICIAIRE** en fait le choix, au jour de la constatation de l'échange par acte authentique.

Le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

EVALUATION DES IMMEUBLES DEVANT ETRE ECHANGES SOULTE

Les co-échangistes évaluent, savoir :

Le **BIEN** à céder par :

Monsieur Jean-Pierre **MUELA** A la somme de **QUATRE-VINGT DIX MILLE TROIS CENT TRENTE EUROS (90.330,00 EUR)**, se décomposant de la manière suivante :

Indemnité principale :	
- ancienne bâtisse (500 € x 80m²) :	40.000,00 €
- garage impraticable (500 € x 22m²) :	11.000,00 €
- surplus terrain non bâti (300€ x 56m²) :	16.800,00 €
Soit	67.800,00 €
Remploi	7.780,00 €
Reconstruction volière (forfait)	5.000,00 €
Agrumes (3) et figuier (1)	9.750,00 €
TOTAL	90.330,00€.

Le **BIEN** à céder par :

La **COMMUNE DE MONTPELLIER** A la somme de **QUARANTE MILLE HUIT CENTS EUROS (40.800,00 EUR)**.

En conséquence, l'échange est conclu moyennant à la charge de la **COMMUNE DE MONTPELLIER**, d'une soulte de **QUARANTE NEUF MILLE CINQ CENT TRENTE EUROS (49.530,00 EUR)** payable dans les deux mois suivant la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes, chaque coéchangiste étant alternativement pris selon qu'il transmet ou qu'il reçoit en sa qualité de **PROMETTANT** et de **BENEFICIAIRE** :

1°/ -Condition suspensive stipulée au profit du **PROMETTANT** et du **BENEFICIAIRE** -

Aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ne doit être exercé sur les immeubles concernés. Dans l'hypothèse où un tel droit

existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder sans délai, aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des conditions différentes de celles notifiées entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

2°/ -Conditions suspensives stipulées au profit du **BENEFICIAIRE** seul auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer - à l'exception des deux premières -

■ Que le **PROMETTANT** justifie d'un droit de propriété régulier et trentenaire.

■ Que le **PROMETTANT** dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

■ Que les documents d'urbanisme et autres pièces ne révèlent aucun projet ou servitudes ou vices de nature à déprécier sensiblement la valeur des **BIENS** échangés. Chaque **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance les biens devant être échangés ne sont grevés d'aucune servitude particulière et d'aucun vice, sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant relaté aux présentes. Cette déclaration est faite sans aucune garantie et si, contre toute attente, les renseignements d'urbanisme ou pièces délivrés révélaient de telles mesures ou servitudes empêchant l'utilisation des **BIENS** échangés pour l'usage auquel ils sont destinés ou portant de façon notable atteinte à leur valeur vénale, le **BENEFICIAIRE** aura la faculté de renoncer à la réalisation de la promesse d'échange ou de demander une diminution de valeur.

Pour profiter de cette faculté, le **BENEFICIAIRE** devra faire connaître cette renonciation au **PROMETTANT**, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les huit jours de la date à laquelle le certificat ou les renseignements d'urbanisme auront été portés à sa connaissance.

Faute d'avoir ainsi manifesté sa volonté, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit considéré vouloir faire son affaire personnelle des diverses mesures et servitudes spéciales révélées, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, ni diminution des valeurs convenues. Cette dernière disposition ne devant pas s'appliquer au cas où les biens devant être échangés ne pourraient faire l'objet d'une mutation en raison de leur situation ou de leur état.

■ Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la Loi soit d'un montant inférieur à la valeur du bien échangé considéré ou que le **PROMETTANT** produise l'accord des créanciers permettant le transfert des hypothèques.

■ Obtention de la Déclaration d'Utilité Publique :

La présente promesse est consentie sous la condition d'obtention par le **BENEFICIAIRE** de la déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat.

■ Signature de la convention de travaux :

Qu'une convention d'autorisation de travaux soit signée entre le **BENEFICIAIRE** et le **PROMETTANT**.

Ladite convention demeurera jointe et annexée aux présentes.

■ Déclassement préalable :

Qu'une délibération du conseil municipal constate que la parcelle issue de la parcelle DS 423, cédée par la **COMMUNE DE MONTPELLIER**, a été déclassée comme n'étant plus affectée matériellement à l'usage du public ou à un service public, et par suite qu'elle ne dépend plus du domaine public.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Pour la perception des droits qui sera effectuée lors de la constatation authentique de la réalisation de l'échange, les parties déclarent dès à présent :

Que le **BIEN** à céder par :

Monsieur Jean-Pierre **MUELA** est d'une valeur de QUATRE-VINGT DIX MILLE TROIS CENT TRENTE EUROS (90.330,00 EUR).

Que le **BIEN** à céder par :

La **COMMUNE DE MONTPELLIER** est d'une valeur de QUARANTE MILLE HUIT CENTS EUROS (40.800,00 EUR).

Et que leur différence de valeur est égale au montant de la soulte ci-dessus convenue, soit QUARANTE NEUF MILLE CINQ CENT TRENTE EUROS (49.530,00 EUR).

- Qu'en application de l'article 684 du Code général des impôts, les immeubles transmis n'ont pas fait l'objet d'une adjudication judiciaire ou volontaire dans les deux années ayant précédé le présent acte.

- Que la différence est à la charge du **SECOND ECHANGISTE**.

Toutefois, compte tenu de la qualité du **SECOND ECHANGISTE**, le présent échange est exonéré de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

TAXATION DES PLUS-VALUES

Les **ECHANGISTES** déclarent respectivement :

- Monsieur Jean-Pierre **MUELA**

L'immeuble échangé est entré dans le patrimoine du **PREMIER ECHANGISTE** suivant acte reçu par Maître Alain SUTILS, Notaire à MAUGUIO (HÉRAULT) le 10 juin 1994 pour partie d'une valeur de sept cent mille francs (700.000,00 frs).

Le bien objet des présentes appartient au **PREMIER ECHANGISTE** depuis moins de trente ans, en vertu de l'acte visé au paragraphe EFFET RELATIF.

Le **PREMIER ECHANGISTE** reconnaît être informé que l'échange objet des présentes sera soumis à taxation au titre des plus-values immobilières des particuliers et être averti des obligations déclaratives en la matière.

- Que son domicile fiscal est celui indiqué en tête des présentes, et qu'il dépend, pour la déclaration de ses revenus, du service des impôts de MONTPELLIER II, Centre des Finances Publiques, Le Millénaire, 156 rue Alfred Nobel, 34266 Montpellier cedex 2.

- **LA COMMUNE DE MONTPELLIER**

L'immeuble échangé est entré dans le patrimoine du **SECOND ECHANGISTE** depuis plus de trente ans et antérieurement au 1er janvier 1956, ainsi déclaré par le représentant de la Commune.

En effet, le bien cédé appartient à la **COMMUNE DE MONTPELLIER** sans titre, par prescription pour en avoir eu la possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire conformément à l'article 2229 du Code Civil.

Son représentant déclare sous sa responsabilité :

- Qu'il n'est pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

INTERVENTION DU CONJOINT DU PREMIER ECHANGISTE

Aux présentes est à l'instant intervenue :

Madame Christine Léa Denise **CARLES**, femme de service, épouse de Monsieur Jean-Pierre **MUELA**, demeurant à MONTPELLIER (34000), 846 avenue du Pont Trinquat,

Née à SAINT-AFFRIQUE (12400) le 14 mai 1958,

Mariée sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de SAINT-JUERY (12550), le 25 août 1979.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-dessus nommée, qui, connaissance prise des présentes, et des dispositions de l'article 215, troisième alinéa, du Code civil, a déclaré donner son consentement à la présente promesse d'échange entendant ainsi par son intervention garantir **LE BENEFICIAIRE** contre tous troubles et évictions pouvant provenir de son fait personnel.

INTERDICTION PAR LE PROMETTANT DOMMAGES ET INTÉRÊTS

Chaque **PROMETTANT** dont l'engagement résultant des présentes est ferme et irrévocable ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser l'échange, même, dans l'hypothèse où une indemnité d'immobilisation est prévue aux présentes, en se prévalant de l'article 1590 du Code civil, c'est-à-dire en offrant de restituer le double de la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation.

En cas de refus d'intervenir à l'acte notarié lors de la constatation de la réalisation de l'échange, il pourra y être contraint par les voies judiciaires et devra rembourser à chaque **BENEFICIAIRE** tous frais engagés par lui à cet effet, sans préjudice de tous dommages et intérêts éventuels.

Chaque **PROMETTANT** s'interdit, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les biens devant être échangés, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux **BIENS**.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Chacune des parties déclare avoir la pleine capacité pour s'engager aux présentes.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« 1. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

- Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé savoir :

- le 13 janvier 2004, en ce qui concerne le risque inondation ;
- le 30 janvier 2008, en ce qui concerne le risque incendie de forêt.

Le **BENEFICIAIRE** déclare reconnaître avoir pris connaissance des dispositions de ces plans par la lecture qu'il en a faite lui-même et avoir obtenu les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, il requiert le Notaire de recevoir l'acte de vente, faisant son affaire personnelle des risques liés à la situation et le décharge de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

Le **BIEN** n'a subi, à la connaissance du **PROMETTANT**, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

- Plan de prévention des risques technologiques

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

- Zone de sismicité

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 2 et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré ci-joint.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le **BENEFICIAIRE** est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 et du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - AVERTISSEMENT

L'article 552 du Code civil dispose « *La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.* »

Toutefois, les dispositions de l'article 18-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 disposent que « *s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil.* »

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

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

SITUATION HYPOTHECAIRE

Chaque **PROMETTANT** déclare que les biens devant être échangés ne sont grevés d'aucun privilège ou hypothèque.

SERVITUDES :

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens devant être échangés, chacun en ce qui le concerne, et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe aucun contrat d'affichage sur le bien échangé.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement dans le délai d'un mois de ce jour.

Chaque **BENEFICIAIRE** dispense expressément le Notaire soussigné de faire publier les présentes à la conservation des hypothèques compétente, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de Grande Instance de la situation des **BIENS** échangés.

Election attributive de juridiction est donc faite auprès de ce Tribunal.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Les parties pourront prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les leur adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de leur part ou nécessité de les informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de l'échange seront à la charge exclusive de la COMMUNE DE MONTPELLIER qui s'y engage.

En cas de non-réalisation de l'échange, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état-civil, état hypothécaire, seront supportés par la partie dont les droits réels ou non révélés sur le bien lui appartenant empêcheraient la réalisation de l'échange.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@Notaires.fr, 0820.845.988.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

FAIT à *Montpellier*
Le *2/3/2012*

En trois exemplaires dont un pour l'enregistrement.

Les présentes comprenant :

- pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul




M. Jean-Pierre MUELA	
---------------------------------	--

Mme Christine MUELA	
--------------------------------	--

M. Michaël DELAFOSSE	
---------------------------------	--

AMENAGEMENT DE L'AVENUE DU PONT TRINQUAT

(section rue des Acconiers / Chemin de Moularès)

CONVENTION DE TRAVAUX

Entre les soussignés,

La Ville de Montpellier, collectivité territoriale, située dans le département de l'Hérault, ayant son siège en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER (34000), identifiée au SIREN sous le numéro 213401722 et représentée par **M. Michaël DELAFOSSE**, adjoint au maire délégué à l'urbanisme, l'aménagement durable et à Montpellier territoire numérique en vertu de l'arrêté de délégation du 2 septembre 2011,

ci-après désignée « **LA BENEFICIAIRE** »,

et

M. Jean-Pierre MUELA, né le 05/05/1951 à Montpellier (34), et demeurant 846, avenue du Pont Trinquat – 34070 MONTPELLIER.

ci-après désigné « **LE PROPRIETAIRE** »

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

Exposé :

Par délibération du 28 mars 2011, la Ville de Montpellier a arrêté le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire concernant le projet d'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat (section rue des Acconiers / chemin de Moularès).

L'état parcellaire et le plan parcellaire désignent les propriétés impactées. L'acquisition partielle des parcelles par la Ville entraîne l'obligation de reconstituer les équipements, notamment les murs de clôture et les portails d'accès aux propriétés.

Cette convention a pour objet :

- l'autorisation donnée par LE PROPRIETAIRE à la BENEFICIAIRE de réaliser les travaux de reconstitutions d'équipement dans l'emprise foncière restant au PROPRIETAIRE,
- de définir les engagements de LA BENEFICIAIRE relatifs aux travaux de reconstitutions d'équipement.
- l'autorisation donnée par le propriétaire à la bénéficiaire de déposer les demandes d'autorisations de droit des sols préalables à la réalisation des travaux.

Cette convention est annexée à la promesse synallagmatique d'échange foncier entre le propriétaire et la bénéficiaire. Les travaux ne seront réalisés par la bénéficiaire qu'après la signature de cette promesse et après obtention de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique.

ARTICLE 1 - OBJET

LE PROPRIETAIRE autorise LA BENEFICIAIRE et toute entreprise dûment mandatée par cette dernière, à avoir accès à la parcelle désignée ci-après et à l'occuper pour la réalisation de toutes études et travaux correspondants précisés ci-dessous.

LA BENEFICIAIRE s'engage à réaliser les travaux de reconstitutions d'équipement conformément au descriptif ci-dessous (article 3).

ARTICLE 2 – DESIGNATION DE LA PARCELLE

La présente autorisation de travaux est consentie sur la parcelle suivante :

Commune de MONTPELLIER :

cadastre		lieudit	nature	contenance en m ²
section	numéro			
DS	35	Avenue du Pont Trinquat	Terrain bâti	638 m ²

Emprise de la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) : 136 m²

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT DE LA BENEFICIAIRE et AUTORISATION DONNEE PAR LE PROPRIETAIRE

Le PROPRIETAIRE autorise les travaux de reconstitution et les travaux préparatoires reconnus indispensables pour permettre la réalisation des travaux projetés et décrits ci-après.

La BENEFICIAIRE prend en charge les travaux de génie civil (tranchée, fourreau, remise en état, revêtement) liés aux raccordements des réseaux existants à l'intérieur des propriétés jusqu'en limite des bâtiments desservis : réseaux ERDF, GRDF, télécommunications.

Les concessionnaires des réseaux déposeront les anciennes installations et assureront la pose de leurs réseaux, ainsi que les coffrets dans les murs de clôture. La BENEFICIAIRE coordonnera leur intervention. La parabole installée sur la grange (qui sera démolie) sera déposée et reposée sur l'habitation. *↑ le réseau TV*

La BENEFICIAIRE prend en charge la reprise des branchements d'eaux potables et d'eaux usées. Concernant ce dernier réseau, qui passerait sous l'espace-chien pour ressortir sur le chemin de Moularès, le concessionnaire appréciera s'il y a lieu de le conserver à cet endroit ou s'il est nécessaire de le raccorder directement sous l'avenue du Pont Trinquat.

Le propriétaire autorise la bénéficiaire à déposer les demandes d'autorisation de droit des sols préalables à la réalisation des travaux.

LA BENEFICIAIRE s'engage également à réaliser les travaux de reconstitution des équipements existants conformément au plan ci-annexé et au descriptif exposé ci-dessous :

Description des travaux réalisés par la bénéficiaire :

- Démolition de la grange
- Construction d'un mur de soutènement : fondation dimensionnée selon l'étude géotechnique. Le mur sera arasé à + 1 m du sol du terrain naturel de la parcelle. Il

sera surmonté d'un garde-corps d'une hauteur de 0,60 m à lisse haute et basse et barreaudage vertical (hauteur totale : 1,60 m).

- Création d'un accès piétons avec portillon et escaliers au niveau de l'ancienne rampe d'accès à la propriété et remblaiement
- Côté espace-chien : création d'un mur de clôture d'une hauteur de 1 mètre et pose d'une grille à barreaudage vertical d'une hauteur de 0.60 m, pose d'un portail coulissant 2 vantaux.
- Les éléments métalliques seront traités anticorrosion et mis en peinture.
- Remise en place ou remplacement des différents équipements existants : boîte aux lettres, sonnette, abri compteur, parabole à déposer et à reposer (voir article 3 ci-dessus) ...

Végétaux

Arrachage d'un figuier et de trois agrumes dont les racines seront proches du mur de soutènement.

ARTICLE 4 - EXECUTION DES TRAVAUX

Cette occupation donnera lieu à l'établissement d'un état des lieux avant travaux.

La bénéficiaire s'engage à faire réaliser les travaux dans le respect des règles de l'art et conformément aux normes et prescriptions réglementaires et dans le respect des droits des tiers.

Pendant les travaux et jusqu'à leur achèvement, en cas de dommages susceptibles d'être causés, le propriétaire en informera immédiatement la bénéficiaire, qui s'engage à faire cesser les dommages et à en supporter la charge (directement ou par l'intermédiaire des entreprises responsables). Pendant cette phase d'exécution des travaux, la bénéficiaire ou son mandataire veillera à ce que l'accessibilité de la parcelle et sa fermeture soient assurées (clôture de chantier).

Après travaux, les parties signeront un procès-verbal de remise de ces travaux aux propriétaires pour constater leur parfait achèvement des travaux conformément aux engagements pris.

Fait sur 3 pages et en 2 exemplaires,

A Montpellier, le

« LA BENEFICIAIRE »
La Ville de Montpellier

« LE PROPRIETAIRE »





Séance publique du lundi 26 mars 2012

Convoqué le mardi 20 mars 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le 26 lundi mars 2012 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOARGHA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Nadia MIRAoui, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Robert SUBRA, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Michel ASLANIAN, Magalie COUVERT, Arnaud JULIEN, Nicole MOSCHETTI-STAMM, Françoise PRUNIER, Régine SOUCHE.

Absents :

Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

Aménagement de l'avenue du Pont Trinquat (section rue des Acconiers / chemin de Moularès)

Propriété des consorts BONNAVENC parcelles cadastrées DS 134p et DS 650p Promesses unilatérales de vente et conventions de travaux

Michaël DELAFOSSE rapporte :

Par délibération du 14/12/2009, le Conseil municipal a fixé les objectifs du projet d'élargissement de l'avenue du Pont Trinquat dans sa partie comprise entre la rue des Acconiers et le chemin de Moularès. Ce projet s'inscrit dans le développement de la Ville, notamment de l'opération Port Marianne, et la nécessité d'adapter le réseau viaire à sa forte croissance démographique.

Cette avenue est considérée comme un des maillons fonctionnels importants du réseau viaire montpellierain dans la perspective de la réalisation prochaine du Pont de la République sur le Lez.

L'aménagement prévu permettra de transformer l'actuelle voie à sens unique et ses trottoirs étroits et peu sécurisés, en une voie urbaine à double sens de circulation bordée de trottoirs plantés dont un espace partagé piétons/cycles confortable de 5 mètres de large, du stationnement unilatéral discontinu, le tout sur une emprise d'une largeur comprise entre 13 et 15 mètres définie à l'issue d'une large concertation menée auprès des propriétaires concernés.

Les travaux commenceront au premier trimestre 2013 et dureront environ une année.

Le Conseil municipal, par délibération du 28 mars 2011, a arrêté le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire autorisant l'acquisition des biens nécessaires à l'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat, soit à l'amiable, soit par l'expropriation. Ces enquêtes se dérouleront du 19 mars au 18 avril 2012. La Ville a pris néanmoins contact avec les propriétaires depuis plusieurs mois pour négocier à l'amiable l'acquisition des emprises nécessaires à la réalisation du projet, soit environ 1769 m² répartis sur dix-neuf parcelles. Dans ce cadre, la Ville a fait des propositions à chacun

concernant les prix d'acquisition des terrains concernés et les travaux de reconstitution qu'elle devra réalisés (mur de clôture, réseaux...).

S'agissant de la propriété des conjoints Geneviève et Olivier BONNAVENC, le projet prévoit l'acquisition par la Ville de deux emprises de 198 m² et de 43 m² issues de leurs propriétés cadastrées DS 134 et DS 650. Les propriétaires ont accepté de signer des promesses unilatérales de vente de ces emprises au prix de 81.425 €, se décomposant de la façon suivante :

Pour la partie de la parcelle DS 134

Indemnité principale : 59.400 €
Indemnité de remploi : 6.940 €

Pour la partie de la parcelle DS 650

Indemnité principale : 12.900 €
Indemnité de remploi : 2.185 €

Indemnité totale : 81.425 €

Ainsi, nous vous proposons d'accepter ces promesses unilatérales de vente conformes à l'estimation des services fiscaux et établies sous la condition suspensive d'obtention de la déclaration d'utilité publique.

A ces promesses, sont annexées des conventions de travaux par lesquelles la Ville s'engage à réaliser des travaux de reconstitution des équipements chez les propriétaires :

sur la parcelle DS 650 :

- . soutènement à reconstituer en sous-œuvre de chaque côté du chemin
- . rampe d'accès à reprofiler : pente à reprendre
- . portail électrique existant à repositionner en retrait de 5 m par rapport à la limite de propriété

sur la parcelle DS 134 :

- . reconstruction du mur de soutènement et d'un muret de 20 cm sur lequel sera posé un garde-corps à barreaudage vertical d'une hauteur d'1 mètre
- . reconstruction d'un accès véhicule (portail coulissant)
- . plantation d'une haie végétale le long du nouveau mur de clôture sur la parcelle DS 134,
- . abattage à ses frais, à la demande des propriétaires, d'un tilleul planté sur le terrain restant leur propriété, car bien que cet arbre soit en dehors de l'emprise de la DUP, ces racines seront trop proches du nouveau mur de soutènement,
- . réalisation des travaux de génie civil sur les deux parcelles (tranchée, fourreau, remise en état du revêtement) liés aux raccordements des réseaux existants à l'intérieur de la propriété et jusqu'en limite de l'habitation desservie.

Par ces conventions, la Ville s'engage également à déposer les autorisations de droit des sols préalables à la réalisation des travaux de reconstitution (murs de clôture notamment).

Dans ces conventions, les propriétaires s'engagent à autoriser la Ville à réaliser, dans leur propriété, ces travaux qui leur seront remis dès leur achèvement.

En conséquence, après étude et au vu de l'estimation des services fiscaux, nous vous proposons :

- D'accepter :
 - . la promesse unilatérale de vente signée par Madame Geneviève BONNAVENC promettant de céder à la Ville une emprise foncière de 198 m² issue de sa propriété cadastrée DS 134 située 964, avenue du Pont Trinquat au prix de 66.340 €,
 - . la promesse unilatérale de vente signée par Madame Geneviève BONNAVENC et Monsieur Olivier BONNAVENC promettant de céder à la Ville une emprise foncière de 43 m² issue de leur propriété indivise cadastrée DS 650 située 964, avenue du Pont Trinquat au prix de 15.085 €,

- D'accepter de lever les options de ces promesses unilatérales de vente,
- D'autoriser la signature de la convention de travaux,
- D'autoriser l'acquisition d'une emprise foncière de 198 m² issue de la parcelle DS 134 appartenant à Madame Geneviève BONNAVENC et d'une emprise de 43 m² issue de la parcelle DS 650 appartenant à Madame Geneviève BONNAVENC et à Monsieur Olivier BONNAVENC, pour un montant total de 81.425 €,
- De confier la rédaction de l'acte authentique constatant la vente à Maître Laurent VIALLA, notaire des vendeurs,
- D'autoriser Madame le Maire, ou à défaut l'adjoint délégué à signer la convention de travaux,
- De dire que le montant des indemnités et des frais liés à cette acquisition sera prélevé sur le budget de la Ville,
- D'autoriser Madame le Maire, ou à défaut Monsieur l'Adjoint délégué, à déposer toute demande d'autorisation administrative et à signer tout acte ou document concernant à cette affaire.

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire

Hélène MANDROUX



Publiée le 27 03 2012

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

Montpellier, le 9 mars 2011

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA REGION
LANGUEDOC-ROUSSILLON ET DU DEPARTEMENT DE L'HERAULT

BRIGADE D'EVALUATION

CENTRE ADMINISTRATIF CHAPTAL

34953 MONTPELLIER CEDEX

Réception sur rendez-vous

Affaire suivie par Pascal BONNAIRE

téléphone : 04 67 22 62 67

télécopie : 04 67 22 62 69

Courriel : pascal.bonnaire@dgfip.finances.gouv.fr

COPIE

Madame le Maire de Montpellier
Direction Générale des Services Techniques
Direction de l'urbanisme opérationnel
1, Place Francis Ponge
34064 Montpellier Cedex 2

Objet : Estimation sommaire et globale du projet
d'élargissement de l'avenue du pont Trinquat.
Dossier suivi par Mme Grézoux.

N/Référence : dossier n° 2011.172V0307.

Madame,

Par un courrier en date du 8 février dernier, vous avez sollicité une estimation sommaire et globale des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement d'une partie de l'avenue du Pont Trinquat conduit par la ville de Montpellier.

Vous trouverez ci-après un tableau récapitulant la charge foncière des emprises à acquérir.

Le montant global de ces acquisitions, établi sur la base des éléments communiqués par vos services, est estimé à un total de l'ordre de 800 000 € auquel il convient d'ajouter une marge d'imprévu et de négociation de 20 %.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de ma considération distinguée.



Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques,
Par délégation,
Le chef de brigade

Serge de BREMOY

Tableau récapitulatif des indemnités de dépossession foncière des emprises nécessaires à l'élargissement de l'avenue du Pont Triquat

Zone 2U2-2 : quartier à dominante d'habitat individuel – COS de 0,5 : évaluation du terrain à partir du prix unitaire du m2 au sol avec abattement selon encombement de la parcelle.

Zone 2U1-1 : quartier à dominante d'habitat collectif – COS de 1 : évaluation du terrain à partir du prix unitaire du m2 au sol avec abattement selon encombement de la parcelle ou de la SHON théorique (perte des droits à construire) si plus favorable.

Prix unitaire moyen du TAB retenu : 500 € (cf jurisprudence du TGI sur expropriations/tram avenue de Lodève notamment)

Prix unitaire moyen du m2 de SHON : 360 €

Abattement pour encombement de 50 à 10 % selon encombement de la parcelle.

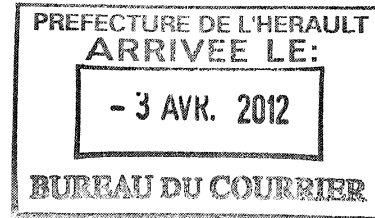
Total arrondi à 800 000 € + 20 % au titre des imprévus et de la marge de négociation = 960 000 €.

Réf cadastrale	Propriétaire	Parcelle Zone/cos	Emprise	Nature des biens	Valeur unitaire	Evaluation	Ind. accessoires Frais de remploi	Total
DS 35	Muela	638 m² 2U2-2/0,5	136 m2	Ancienne bâtisse Garage Serre, volière Terrain	500 € x 80 m2 = 40 000 € 500 € x 22 m2 = 11 000 € 5 000 € Surplus de terrain non bâti : 136 – 80 – 22 = 34 m2 34 m2 x 500 € x 0,50 = 8 500 €	40 000 € 11 000 € / 8 500 € 59 500 €	6 950 € 5 000 €	71 450 €
DS 34	Battaglia	382 m² 2U2-2/0,5	48 m2	Jardin d'agrément	48 m2 x 500 € x 0,50 = 12 000 €	12 000 €	960 € 3 arbres/6 000 €	18 960 €
DS 33	Bressand	389 m² 2U2-2/0,5	20 m2	Jardin d'agrément	20 m2 x 500 € x 0,50 = 5 000 €	5 000 €	1 000 €	6 000 €
DS 14	Barbe	4423 m² 2U2-2/0,5	273 m2	Jardin d'agrément	273 m2 x 500 € x 0,90 = 122 850 €	122 850 €	13 285 €	136 135 €
DS 650	Bonnaveuc	1296 m² 2U2-2/0,5	43 m2	Chemins d'accès	43 m2 x 500 € x 0,6 = 12 900 €	12 900 €	2 290 €	15 190 €
DS 134	Bonnaveuc	891 m² 2U2-2/0,5	198 m2	Jardin d'agrément Emplacements de stationnement(2)	198 m2 x 500 € x 0,6 = 59 400 €	59 400 €	6 940 €	66 340 €

DS 38	Sansoni	431 m ² 2U2-2/0,5	6 m ²	Jardin d'agrément et remise à usage de garage	garage : 15 m ² à 500 €/m ² = 7 500 € Surplus du terrain non bâti : 3,75 m ² x 500 € x 0,5 = 940 €	7 500 € 940 € 8 440 €	1 516 €	9 956 €
DS 39	Vernay	807 m ² 2U2-2/0,5	30 m ²	Jardin d'agrément	30 m ² x 500 € x 0,60 = 9 000 €	9 000 €	1 600 € Arbres/2 000 €	12 600 €
DS 412	Dernes/ Causse	568 m ² 2U2-2/0,5	27 m ²	Jardin d'agrément Atelier 3 m ²	27 m ² - 3 m ² = 24 m ² x 500 € x 0,60 = 7 200 € 3 m ² x 500 € = 1 500 €	7 200 € <u>1 500 €</u> 8 700 €	1 555 €	10 255 €
DS 41	Claude	382 m ² 2U2-2/0,5	78 m ²	Jardin d'agrément Garage 28 m ²	78 m ² - 28 m ² = 50 m ² x 500 € x 0,60 = 15 000 € 28 m ² x 500 € = 14 000 €	15 000 € <u>14 000 €</u> 29 000 €	3 900 € Arbres(2)/2 000	34 900 €
DS 273	Breuil	3494 m ² 2U2-2/0,5	449 m ²	Jardin d'agrément	449 m ² x 500 € x 0,90 = 202 050 €	202 050 €	21 205 € Arbres ?	223 255 €
DS 45	Assoc synd	1948 m ² 2U2-2/0,5	20 m ²	Voie d'accès goudronnée	20 m ² x 500 € x 0,2 (accès goudronné) = 2 000 €	2 000 €	400 €	2 400 €
DS 556	Agelou	2000 m ² 2U1-1/1	2 m ²	Jardin d'agrément	2 m ² x 500 € x 0,2 = 200 € SHON 2 m ² x 360 € = 720 €	720 €	144 €	864 €
DS 109	Carbonnel	1387 m ² 2U1-1/1	15 m ²	Jardin d'agrément	15 m ² x 500 € x 0,60 = 4 500 € SHON 15 m ² x 360 € = 5 400 €	5 400 €	1 080 €	6 480 €
DS 110	Maurin	1172 m ² 2U1-1/1	14 m ²	Jardin d'agrément	14 m ² x 500 € x 0,60 = 4 200 € SHON 14 m ² x 360 € = 5 040 €	5 040 €	1 008 €	6 048 €
DS 111	Inconnu	408 m ² 2U2-2/0,5	96 m ²	Chemin privé	96 m ² x 500 € x 0,40 = 19 200 €	19 200 €	2 920 €	22 120 €
DS 253	Richard	1629 m ² 2U1-1/1	197 m ²	Jardin d'agrément	197 m ² x 500 € x 0,80 = 78 800 € SHON 197 m ² x 360 € = 70 920 €	78 800 €	8 880 €	87 680 €
DS 429	Fernandez	635 m ² 2U1-1/1	10 m ²	Jardin d'agrément	10 m ² x 500 € x 0,80 = 4 000 € SHON 10 m ² x 360 € = 3 600 €	4 000 €	800 €	4 800 €
DS 426	Fernandez	912 m ² 2U1-1/1	110 m ²	Jardin d'agrément	110 m ² x 500 € x 0,60 = 33 000 € SHON 110 m ² x 360 € = 39 600 €	39 600 €	4 960 €	44 560 €
TOTAL	19 propr.	m²	1 772 m²			683 600 €	96 393 €	779 993 €

12

pour copie 05 434 4444



100045502
SGT/AS

ENTRE LES SOUSSIGNES

PROMETTANT

Madame Geneviève Marie Alberte **ALBOUY**, retraitée, épouse de Michel **BONNAVENC**, demeurant à MONTPELLIER (34070), 970 avenue du Pont Trinquat,
Née à RODEZ (12000) le 6 juin 1945,
Mariée sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de MONTPELLIER (34000), le 9 août 1968.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

BENEFICIAIRE

La **COMMUNE DE MONTPELLIER**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département l'Hérault, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER (34000), 1 place Francis Ponge, identifiée au SIREN sous le numéro 213401722.

Représentée aux présentes par Monsieur Michaël DELAFOSSE, en sa qualité d'Adjoint au Maire, délégué à l'urbanisme, l'aménagement durable et à Montpellier territoire numérique, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame le Maire de la Ville de Montpellier, suivant arrêté numéro 2011/2209/T/R du 2 septembre 2011, visé par la Préfecture de l'Hérault le 2 septembre 2011, et dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du 28 mars 2011, visée par la Préfecture de l'Hérault le 31 mars 2011, dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code des généralités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la Commune ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

BENEFICIAIRE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

La présente promesse de vente concerne un **BIEN** compris dans un périmètre dont l'acquisition des immeubles est nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat, lequel a fait l'objet d'un dossier d'enquête préalable et d'un dossier d'enquête parcellaire arrêtés par délibération du Conseil Municipal de la COMMUNE DE MONTPELLIER le 28 mars 2001, visé par la préfecture de l'Hérault le 31 mars 2011, publié par voie d'affichage le 29 mars 2011.

Aux termes de ladite délibération, le Conseil Municipal a autorisé Madame le Maire à, savoir :

- recourir à la procédure d'expropriation prévue par les textes législatifs et réglementaires du code de l'expropriation en vue de l'acquisition, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, des biens nécessaires à l'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat dans sa partie comprise entre la rue des Acconiers et le chemin de Moularès,

- à demander à Monsieur le Préfet de l'Hérault, Préfet de la Région Languedoc- Roussillon :

- de prescrire l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire dans les formes prescrites par le code de l'expropriation,

- de déclarer l'utilité publique de l'opération et la cessibilité des parcelles et des droits réels immobiliers,

- à demander à France Domaines l'évaluation des biens et droit réels immobiliers, conformément aux dispositions du décret n°86-455 du 14 mars 1986 du Ministère de l'Economie, des Finances et du Budget relatif notamment aux modalités de consultation des Domaines,

- à saisir le juge de l'expropriation auprès du Tribunal de Grande Instance de Montpellier en vue de la fixation des indemnités dues.

Une copie de ladite délibération est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Par suite, les parties ont amiablement conclu entre elles les modalités de la vente dont il s'agit.

ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

CECI EXPOSE, les parties sont convenues de ce qui suit :

PROMESSE DE VENTE

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, les **BIENS** ci-dessous identifiés.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants-droit même protégés.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les "**BIENS**" désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente promesse de vente, "**L'ENSEMBLE IMMOBILIER**" désignera l'immeuble dans lequel se trouvent les "**BIENS**".

- Les "**MEUBLES**" désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

DESIGNATION

Une surface de 198 m² à détacher du bien ci-après désigné :

A MONTPELLIER (HÉRAULT) 34070 964 avenue du Pont Trinquat.

Une parcelle à usage de chemin, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
DS	134	Avenue du Pont Trinquat	00 ha 08 a 91 ca

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section DS numéro 134 est d'une contenance totale de 891 m² de laquelle sera distraite la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais de l'**ACQUEREUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente, ce qui constituera une charge augmentative du prix.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

Donation suivant acte reçu par Maître Philippe VIALLA, Notaire à MONTPELLIER, le 1^{er} août 1973, dont une copie authentique a été publiée au 1^{ER} bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 27 septembre 1973, volume 54, numéro 92.

Donation suivant acte reçu par Maître Philippe VIALLA, notaire à MONTPELLIER, le 17 juin 1974, dont une copie authentique a été publiée au 1^{ER} bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 3 juillet 1974, volume 71, numéro 449.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété des **BIENS** sus-désignés.

Lesdits **BIENS** appartiennent en totalité en pleine propriété au **PROMETTANT** par suite des actes visés aux paragraphes "EFFET RELATIF".

DELAI - REALISATION - CARENCE

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée de dix-huit mois à compter de la signature des présentes par le **PROMETTANT**.

Toutefois si, à l'issue de cette période, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux

huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

Les parties sont informées des dispositions de l'article L. 290-1 du Code de la construction et de l'habitation, lequel dispose que :

« Toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, dont la validité est supérieure à dix-huit mois, ou toute prorogation d'une telle promesse portant sa durée totale à plus de dix-huit mois est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique, lorsqu'elle est consentie par une personne physique ». En outre, l'article L 290-2 dudit Code précise que ces promesses de vente doivent prévoir, à peine de nullité, une indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de 5 % du prix de vente. Cette indemnité doit faire l'objet « d'un versement ou d'une caution déposés entre les mains du notaire. »

ENREGISTREMENT

La présente promesse sera soumise à la formalité de l'enregistrement dans le délai de dix jours des présentes conformément aux dispositions de l'article 1589-2 du Code civil

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** au plus tard dans les six mois suivant la signature des présentes.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Sybille GRASSET-TENDERO, notaire à BAILLARGUES (Hérault), 340 rue des Ecoles
(avec la participation de Maître P. L. R. J. J. J.)

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

CARENCE

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique dans l'un ou l'autre cas et délais ci-dessus, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse auxdites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

De convention expresse entre les parties, la seule manifestation par le **BENEFICIAIRE** de sa volonté d'acquiescer n'aura pour effet que de permettre d'établir, le cas échéant, la carence du **PROMETTANT** et, en conséquence, ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur le **BIENS**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix selon les modalités ci-après convenues, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE

Il est expressément convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le **BENEFICIAIRE** en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1134 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes.

Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les **BIENS** à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux **BIENS**.

2°) Toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit inefficace du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**, et qu'une telle rétractation ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) En tant que de besoin, le **PROMETTANT** renonce expressément au bénéfice de l'article 1142 du Code civil, lequel dispose : « *Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur* ». En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

INTERVENTION DU CONJOINT DU PROMETTANT

Aux présentes est à l'instant intervenu :

Monsieur Michel **BONNAVENC**, retraité, époux de Madame Geneviève Marie Alberte **ALBOUY**, demeurant à MONTPELLIER (34070), 970 avenue du Pont Trinquat,

Né à CASTRES (81100) le 19 juin 1945,

De nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Qui, connaissance prise des présentes et des dispositions de l'article 215, troisième alinéa, du Code civil a déclaré donner son consentement à la présente promesse de vente entendant ainsi par son intervention garantir le **BENEFICIAIRE** contre tous troubles et évictions pouvant provenir de son fait personnel.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire des **BIENS** objet de la promesse le jour de la levée de l'option, dès avant la constatation de la vente par acte authentique devant intervenir au plus tard dans les dix huit mois suivant la signature des présentes.

Il en aura la jouissance dès avant cette constatation par la prise de possession réelle à compter de :

- la levée de l'option et de la réalisation des conditions suspensives relatives à l'obtention de la déclaration d'utilité publique et à la signature par le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** de la convention d'autorisation de travaux, dont un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé ;

- ou, si le **BENEFICIAIRE** en fait le choix, au jour de la constatation de la vente par acte authentique.

Le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Conditions d'occupation antérieure

Le **PROMETTANT** déclare que le bien objet des présentes n'a jamais fait l'objet de location, de son chef ou de son auteur.

P R I X **CONDITIONS FINANCIERES**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de SOIXANTE SIX MILLE TROIS CENT QUARANTE EUROS (66.340 €) :

Indemnité principale	59.400,00 €
Remploi	6.940,00 €
TOTAL	66.340,00 €

Ce prix sera payable selon les règles de la comptabilité publique, au choix du **PROMETTANT** :

- après accomplissement des formalités de publicité foncière et mainlevée des inscriptions grevant les **BIENS**,
- avant l'accomplissement des formalités de publicité foncière dans les quarante cinq jours suivant la présentation par le notaire recevant l'acte authentique de la copie dudit acte et l'attestation par laquelle il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui s'avèreraient dues à des créanciers inscrits.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION – ABSENCE

De convention expresse entre les parties, aucune indemnité d'immobilisation n'est stipulée.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

Condition suspensive à laquelle aucune des parties ne peut renoncer

- Droit de préemption :

La présente promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur les **BIENS** concernés. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et le **PROMETTANT** délié de toute obligation à l'égard du **BENEFICIAIRE** auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, l'indemnité d'immobilisation ou la caution le cas échéant remise.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet son notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

- Obtention de la Déclaration d'Utilité Publique :

La présente promesse est consentie sous la condition d'obtention par le **BENEFICIAIRE** de la déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit.

Conditions suspensives auxquelles seul le BENEFICIAIRE pourra renoncer

La présente promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé.

- Origine de propriété :

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

- Urbanisme :

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du **BIEN** ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le **BENEFICIAIRE** le destine.

- Situation hypothécaire :

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le **PROMETTANT** produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

- Signature de la convention de travaux :

Qu'une convention d'autorisation de travaux soit signée entre le **BENEFICIAIRE** et le **PROMETTANT**.

Ladite convention demeurera jointe et annexée aux présentes.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Les conditions générales de la vente seront les suivantes.

Garantie d'éviction

Le **BENEFICIAIRE** bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe sur les **BIENS** objet des présentes aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur lesdits **BIENS** ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur les **BIENS** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente ;
- que les **BIENS** n'ont pas été modifiés de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination.

Etat des biens

Le **BENEFICIAIRE** sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, subrogé dans tous les droits et actions du **PROMETTANT** relativement aux **BIENS**, notamment à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

Le **BENEFICIAIRE**, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **PROMETTANT**, prendra les **BIENS** dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en

raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés.

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare :

- que les **BIENS** ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux ;
- qu'aucune injonction de travaux n'a été faite par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité.

Toutefois, et par dérogation aux principes énoncés ci-dessus, le **PROMETTANT** sera tenu à la garantie des vices cachés ou des dommages à l'ouvrage suivant le cas, dans les termes de droit, s'il est un professionnel de l'immobilier ou si la mutation intervient dans les dix ans de l'achèvement de l'ensemble immobilier ou des **BIENS**, ou dans les dix ans de la réalisation de travaux entrant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil, mais, dans ces derniers cas, dans la mesure où le **PROMETTANT** a construit ou fait construire en tout ou partie les **BIENS** objet des présentes, ou a réalisé ou fait réaliser lui-même lesdites travaux.

Contenance du terrain d'assiette

Le **PROMETTANT** ne confère au **BENEFICIAIRE** aucune garantie de contenance du terrain d'assiette du ou des **BIENS** telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

Servitudes

Le **BENEFICIAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les **BIENS** ou **L'IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par ce dernier et non indiquées aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les **BIENS** objet des présentes.

Situation hypothécaire

Le **PROMETTANT** réglera s'il y a lieu, au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits.

Il rapportera, à ses frais, les mainlevées de toutes les inscriptions révélées, et ce au plus tard dans le délai de six mois de la signature de l'acte de vente.

A cet égard, le **PROMETTANT** déclare qu'il ne lui a pas été notifié d'inscription d'hypothèque judiciaire ni de commandement de saisie.

Impôts et charges

Le **BENEFICIAIRE** acquittera à compter du transfert de propriété les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les **BIENS** peuvent et pourront être assujettis, le tout sans que les dispositions ci-dessus n'affectent les droits à récupération éventuelle des impôts, contributions et charges auprès des locataires ou occupants s'il en existe.

Le **BENEFICIAIRE** remboursera au **PROMETTANT**, le prorata de la taxe foncière courue de la date fixée pour l'entrée en jouissance au trente et un Décembre suivant.

Le **BENEFICIAIRE** réglera au **PROMETTANT** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de l'impôt foncier en se basant sur le dernier avis de mise en recouvrement.

Pour les parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de cette taxe pour l'année en cours.

Frais

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

- Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé savoir :

- le 13 janvier 2004, en ce qui concerne le risque inondation ;
- le 30 janvier 2008, en ce qui concerne le risque incendie de forêt.

Le **BENEFICIAIRE** déclare reconnaître avoir pris connaissance des dispositions de ces plans par la lecture qu'il en a faite lui-même et avoir obtenu les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, il requiert le Notaire de recevoir l'acte de vente, faisant son affaire personnelle des risques liés à la situation et le décharge de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

Le **BIEN** n'a subi, à la connaissance du **PROMETTANT**, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

- Plan de prévention des risques technologiques

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

- Zone de sismicité

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 2 et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré ci-joint.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le **BENEFICIAIRE** est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 et du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - AVERTISSEMENT

L'article 552 du Code civil dispose « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Toutefois, les dispositions de l'article 18-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 disposent que « s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

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

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts,

Am

- que les **BIENS** objet des présentes n'est pas un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I, 2, 1° du même code.

D'autre part, le **BENEFICIAIRE** déclare :

- qu'il n'effectue pas la présente acquisition dans le cadre d'une activité économique et qu'il n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts en ce qui concerne les présentes,

- qu'il ne prend aucun engagement de construire ou revendre.

En conséquence, la vente n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

La vente à intervenir sera soumise aux droits d'enregistrement.

Conformément à l'article 1042 du Code Général des Impôts, l'acquisition par le **BENEFICIAIRE** ne donnera lieu à aucune perception au profit du Trésor.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE – DISPENSE

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

Le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

PLUS-VALUES

Le bien objet des présentes appartient au **PROMETTANT** depuis plus de trente ans, en vertu de l'acte visé au paragraphe EFFET RELATIF.

Domicile fiscal

Le **PROMETTANT** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de MONTPELLIER II, Centre des Finances Publiques, Le Millénaire, 156 rue Alfred Nobel, 34266 Montpellier cedex 2, et s'engager à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,

- l'exception : si le décès survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au **PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants-droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

En cas de pluralité de bénéficiaires personnes physiques cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS – DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du **BENEFICIAIRE** venaient à entrer en application, le **PROMETTANT** s'engage, à ses seuls frais, à fournir au **BENEFICIAIRE** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente, sauf si le **BENEFICIAIRE** en convenait autrement.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers, mais que cette publicité ne peut résulter que d'un acte reçu en la forme authentique. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cela et déchargent le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

POUVOIRS

Les parties confèrent à l'un des clerks de l'Office Notarial représentant le **PROMETTANT** tous pouvoirs nécessaires à l'effet de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de Grande Instance de la situation des **BIENS**.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'Office Notarial chargé de leur demande, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

Que la société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Et n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection.

- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Dans le cadre des articles 1134 troisième alinéa et 1625 du Code civil, le **PROMETTANT** déclare qu'il a, dès avant ce jour, divulgué au **BENEFICIAIRE** tous renseignements et documents susceptibles d'influencer sa décision de signer les présentes. Au cas où il se révélerait que le **PROMETTANT** a volontairement dissimulé des informations, il serait tenu d'indemniser le **BENEFICIAIRE**, devenu alors propriétaire, de la totalité du préjudice qu'il pourrait subir y compris de toute perte de valeur des **BIENS**.

En outre, le **PROMETTANT** se reconnaît informé de son obligation d'information à l'égard du **BENEFICIAIRE**, fondée notamment sur les dispositions des articles 1135 et 1602 du Code civil, ainsi que sur les textes spécifiques énumérés aux présentes, sachant qu'à défaut, il s'exposerait à rendre inefficace toute clause d'exonération de sa responsabilité portant sur un vice connu de lui qu'il n'aurait pas déclaré, ou même non connu de lui, s'il n'a pas fourni dans les conditions légales les certificats éventuellement prescrits par la loi.

En conséquence, le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas réalisé lui-même et qu'il n'a pas connaissance que les précédents propriétaires aient eux-mêmes réalisé des modifications de la construction existante, telles qu'augmentation de la superficie, surélévation, changement de destination avec travaux, nécessitant une autorisation administrative non obtenue, autre que ce qui peut être relaté le cas échéant aux présentes à ce sujet.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@Notaires.fr, 0820.845.988.

AFFIRMATION DE SINCERITE

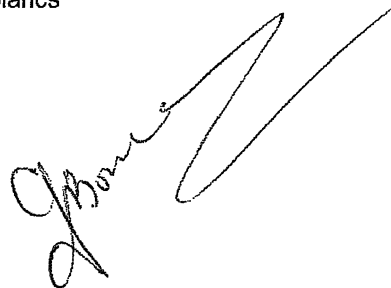
Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

FAIT à *Noutzelier*
Le *17 janvier 2012*

En trois exemplaires dont un pour l'enregistrement.

Les présentes comprenant :

- treize pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul



AMENAGEMENT DE L'AVENUE DU PONT TRINQUAT

(section rue des Acconiers / Chemin de Moularès)

CONVENTION DE TRAVAUX

Entre les soussignés,

La Ville de Montpellier, collectivité territoriale, située dans le département de l'Hérault, ayant son siège en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER (34000), identifiée au SIREN sous le numéro 213401722 et représentée par **M. Michaël DELAFOSSE**, adjoint au maire délégué à l'urbanisme, l'aménagement durable et à Montpellier territoire numérique en vertu de l'arrêté de délégation du 2 septembre 2011,

ci-après désignée « **LA BENEFICIAIRE** »,

et

Mme Geneviève BONNAVENC née ALBOUY, née le 06/06/1945 à Rodez (12) demeurant 970, avenue du Pont Trinquat – 34070 MONTPELLIER.

ci-après désignée « **LE PROPRIETAIRE** »,

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

Exposé :

Par délibération du 28 mars 2011, la Ville de Montpellier a arrêté le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire concernant le projet d'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat (section rue des Acconiers / chemin de Moularès).

L'état parcellaire et le plan parcellaire désignent les propriétés impactées. L'acquisition partielle des parcelles entraîne l'obligation de reconstituer les équipements, notamment les murs de clôture et les portails d'accès aux propriétés.

Cette convention a pour objet :

- l'autorisation donnée par le propriétaire à la bénéficiaire de réaliser les travaux de reconstitutions d'équipement dans l'emprise foncière restant au propriétaire,
- de définir les engagements de la bénéficiaire relatifs aux travaux de reconstitutions d'équipement,
- l'autorisation donnée par le propriétaire à la bénéficiaire de déposer les demandes d'autorisations de droit des sols préalables à la réalisation des travaux.

Cette convention est annexée à la promesse unilatérale de vente consentie par le propriétaire à la bénéficiaire. Les travaux ne seront réalisés par la bénéficiaire qu'après la signature de la promesse unilatérale de vente et la levée d'option par la bénéficiaire et après obtention de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique.

ARTICLE 1 - OBJET

LE PROPRIETAIRE autorise LA BENEFICIAIRE et toute entreprise dûment mandatée par cette dernière, à avoir accès à la parcelle désignée ci-après et à l'occuper pour la réalisation de toutes études et travaux correspondants précisés ci-dessous.

LA BENEFICIAIRE s'engage à réaliser les travaux de reconstitutions d'équipement conformément au descriptif ci-dessous (article 3).

ARTICLE 2 – DESIGNATION DE LA PARCELLE

La présente autorisation de travaux est consentie sur la parcelle suivante :
Commune de MONTPELLIER

cadastre		lieudit	nature	contenance en m ²
section	numéro			
DS	134	970, avenue du Pont Trinquat	Terrain bâti	891 m ²

Emprise de la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) :

198 m²

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT DE LA BENEFICIAIRE et AUTORISATION DONNEE PAR LE PROPRIETAIRE

Le propriétaire autorise les travaux de reconstitution et les travaux préparatoires reconnus indispensables pour permettre la réalisation des travaux projetés et décrits ci-après.

La bénéficiaire prend en charge les travaux de génie civil (tranchée, fourreau, remise en état, revêtement) liés aux raccordements des réseaux existants à l'intérieur des propriétés jusqu'en limite des bâtiments desservis : réseaux ERDF, GRDF, télécommunications. Les concessionnaires des réseaux déposeront les anciennes installations et assureront la pose de leurs réseaux, ainsi que les coffrets dans les murs de clôture. La BENEFICIAIRE coordonnera leur intervention.

La bénéficiaire prend en charge la reprise des branchements d'eaux potables et d'eaux usées.

Le propriétaire autorise la bénéficiaire à déposer les demandes d'autorisation de droit des sols préalables à la réalisation des travaux.

La bénéficiaire s'engage également à réaliser les travaux de reconstitution des équipements existants conformément au **plan ci-annexé et au descriptif exposé ci-dessous** :

Description des travaux réalisés par la bénéficiaire :

Reconstruction du mur de soutènement

Fondation dimensionnée selon l'étude géotechnique

Le mur de soutènement sera arasé à + 0,20 m du sol du jardin. Il sera surmonté d'un garde-corps à lisse haute et basse et barreaudage vertical d'une hauteur d'1 mètre

Reconstruction d'un accès véhicule (portail)

Création de 2 poteaux de section 50*50 cm ; hauteur 2,00 m ; permettant la mise-en-oeuvre d'un portail coulissant

Remise en place ou remplacement des différents équipements existants : boîte aux lettres, sonnette, abri-compteur ...

Végétaux :

- Arrachage d'un tilleul non situé dans l'emprise de la D.U.P., mais les racines seront proches du nouveau mur de soutènement
- Haie à planter (espèce à déterminer en lien avec le propriétaire)

ARTICLE 4 - EXECUTION DES TRAVAUX

Cette occupation donnera lieu à l'établissement d'un état des lieux avant travaux.

La bénéficiaire s'engage à faire réaliser les travaux dans le respect des règles de l'art et conformément aux normes et prescriptions réglementaires et dans le respect des droits des tiers.

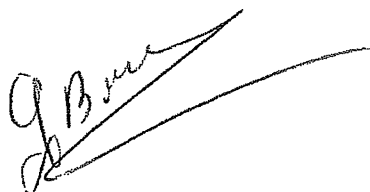
Pendant les travaux et jusqu'à leur achèvement, en cas de dommages susceptibles d'être causés, le propriétaire en informera immédiatement la bénéficiaire, qui s'engage à faire cesser les dommages et à en supporter la charge (directement ou par l'intermédiaire des entreprises responsables). Pendant cette phase d'exécution des travaux, la bénéficiaire ou son mandataire veillera à ce que l'accessibilité de la parcelle et sa fermeture soient assurées (clôture de chantier).

Après travaux, les parties signeront un procès-verbal de remise de ces travaux aux propriétaires pour constater leur parfait achèvement des travaux conformément aux engagements pris.

Fait sur 3 pages et en 3 exemplaires,

A Montpellier, le 17 janvier 2012

« LA BENEFICIAIRE »
La Ville de Montpellier



« LE PROPRIETAIRE »

Avant travaux



Après travaux



Direction Urbanisme
Opérationnel
Foncier Opérationnel

Extrait du registre des
délibérations du Conseil
Municipal de la Ville de
Montpellier
n° 2012 / 152



Séance publique du lundi 26 mars 2012

Convoqué le mardi 20 mars 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le 26 lundi mars 2012 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUEGHIA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Nadia MIRAoui, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Robert SUBRA, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUË, Alain ZYLBERMAN.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Michel ASLANIAN, Magalie COUVERT, Arnaud JULIEN, Nicole MOSCHETTI-STAMM, Françoise PRUNIER, Régine SOUCHE.

Absents :

Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

Aménagement de l'avenue du Pont Trinquat (section rue des Acconiers / chemin de Moularès)

Propriété des consorts SANSONI
815, avenue du Pont Trinquat
parcelle cadastrée DS 38p

Promesse unilatérale de vente et convention de travaux

Michaël DELAFOSSE rapporte :

Par délibération du 14/12/2009, le Conseil municipal a fixé les objectifs du projet d'élargissement de l'avenue du Pont Trinquat dans sa partie comprise entre la rue des Acconiers et le chemin de Moularès. Ce projet s'inscrit dans le développement de la Ville, notamment de l'opération Port Marianne, et la nécessité d'adapter le réseau viaire à sa forte croissance démographique.

Cette avenue est considérée comme un des maillons fonctionnels importants du réseau viaire montpellierain dans la perspective de la réalisation prochaine du Pont de la République sur le Lez.

L'aménagement prévu permettra de transformer l'actuelle voie à sens unique et ses trottoirs étroits et peu sécurisés, en une voie urbaine à double sens de circulation bordée de trottoirs plantés dont un espace partagé piétons/cycles confortable de 5 mètres de large, du stationnement unilatéral discontinu, le tout sur une emprise d'une largeur comprise entre 13 et 15 mètres définie à l'issue d'une large concertation menée auprès des propriétaires concernés.

Les travaux commenceront au premier trimestre 2013 et dureront environ une année.

Le Conseil municipal, par délibération du 28 mars 2011, a arrêté le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire autorisant l'acquisition des biens nécessaires à l'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat, soit à l'amiable, soit par l'expropriation. Ces enquêtes se dérouleront du 19 mars au 18 avril 2012. La Ville a pris néanmoins contact avec les propriétaires depuis plusieurs mois pour négocier à l'amiable l'acquisition des emprises nécessaires à la réalisation du projet, soit

environ 1769 m² répartis sur dix-neuf parcelles. Dans ce cadre, la Ville a fait des propositions à chacun concernant les prix d'acquisition des terrains concernés et les travaux de reconstitution qu'elle devra réalisés (mur de clôture, réseaux...).

S'agissant de la propriété des consorts SANSONI, le projet prévoit l'acquisition par la Ville d'une emprise de 6 m², issue de leur propriété cadastrée DS 38, partiellement occupée par un garage. Les propriétaires ont accepté de signer une promesse unilatérale de vente à la Ville de cette emprise au prix de 10.169 €, se décomposant de la façon suivante :

Indemnité principale du garage :	7.500 €
Indemnité principale du terrain :	1.125 €
Indemnité de remploi :	1.544 €
Indemnité totale :	10.169 €

Ainsi, nous vous proposons d'accepter cette promesse conforme à l'estimation des services fiscaux et établie sous la condition suspensive d'obtention de la déclaration d'utilité publique.

A cette promesse unilatérale de vente, est annexée une convention de travaux par laquelle la Ville s'engage à réaliser des travaux de reconstitution des équipements chez les propriétaires :

- la démolition du garage impacté par le projet,
- l'accès piétons et véhicules à la propriété par la pose d'un portail à doubles vantaux,
- la reconstruction du mur de clôture d'une hauteur de 1,20 m surmonté d'une grille avec barreaux verticaux pour une hauteur totale de 1,85 m,
- la réalisation des travaux de génie civil (tranchée, fourreau, remise en état du revêtement) liés aux raccordements des réseaux existants à l'intérieur de la propriété jusqu'en limite de l'habitation desservie,
- la plantation d'une haie végétale le long du nouveau mur de clôture .

Par cette convention, la Ville s'engage également à déposer les autorisations de droit des sols préalables à la réalisation des travaux de reconstitution (murs de clôture notamment).

Dans cette convention, les propriétaires s'engagent à autoriser la Ville à réaliser, dans sa propriété, ces travaux qui leur seront remis dès leur achèvement.

En conséquence, après étude et au vu de l'estimation des services fiscaux, nous vous proposons :

- d'accepter la promesse unilatérale de vente signée par les consorts Pierrette et Chantal SANSONI promettant de céder à la Ville une emprise foncière de 6 m² issue de leur propriété cadastrée DS 38 située 815 avenue du Pont Trinquat au prix de 10.169 €,
- d'accepter de lever l'option de cette promesse unilatérale de vente,
- d'autoriser la signature de la convention de travaux,
- d'autoriser l'acquisition d'une emprise foncière de 6 m² issue de la propriété des consorts Pierrette et Chantal SANSONI cadastrée DS 38 au prix de 10.169 €,
- de confier la rédaction de l'acte authentique constatant la vente à Maître Sybille GRASSET-TENDERO, notaire à Baillargues,
- d'autoriser Madame le Maire, ou à défaut l'adjoint délégué à signer la convention de travaux,
- de dire que le montant des indemnités et des frais liés à cette acquisition sera prélevé sur le budget de la Ville,

- d'autoriser Madame le Maire, ou à défaut Monsieur l'Adjoint délégué, à déposer toute demande d'autorisation administrative et à signer tout acte ou document concernant à cette affaire.

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire

Hélène MANDROUX

Publiée le 27 03 2012



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

Montpellier, le 9 mars 2011

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA REGION
LANGUEDOC-ROUSSILLON ET DU DEPARTEMENT DE L'HERAULT

BRIGADE D'EVALUATION

CENTRE ADMINISTRATIF CHAPTAL

34953 MONTPELLIER CEDEX

Réception sur rendez-vous

Affaire suivie par Pascal BONNAIRE

téléphone : 04 67 22 62 67

télécopie : 04 67 22 62 69

Courriel : pascal.bonnaire@dgfip.finances.gouv.fr

COPIE

Madame le Maire de Montpellier
Direction Générale des Services Techniques
Direction de l'urbanisme opérationnel
1, Place Francis Ponge
34064 Montpellier Cedex 2

Objet : Estimation sommaire et globale du projet
d'élargissement de l'avenue du pont Trinquat.
Dossier suivi par Mme Grézoux.

N/Référence : dossier n° 2011.172V0307.

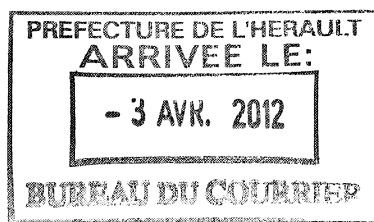
Madame,

Par un courrier en date du 8 février dernier, vous avez sollicité une estimation sommaire et globale des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement d'une partie de l'avenue du Pont Trinquat conduit par la ville de Montpellier.

Vous trouverez ci-après un tableau récapitulant la charge foncière des emprises à acquérir.

Le montant global de ces acquisitions, établi sur la base des éléments communiqués par vos services, est estimé à un total de l'ordre de 800 000 € auquel il convient d'ajouter une marge d'imprévus et de négociation de 20 %.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de ma considération distinguée.



Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques,
Par délégation,
Le chef de brigade

Serge de BREMOY

MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
DE LA FONCTION PUBLIQUE
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT

Tableau récapitulatif des indemnités de dépossession foncière des emprises nécessaires à l'élargissement de l'avenue du Pont Triquat

Zone 2U2-2 : quartier à dominante d'habitat individuel – COS de 0,5 : évaluation du terrain à partir du prix unitaire du m2 au sol avec abattement selon encombement de la parcelle.

Zone 2U1-1 : quartier à dominante d'habitat collectif – COS de 1 : évaluation du terrain à partir du prix unitaire du m2 au sol avec abattement selon encombement de la parcelle ou de la SHON théorique (perte des droits à construire) si plus favorable.

Prix unitaire moyen du TAB retenu : 500 € (cf jurisprudence du TGI sur expropriations/train avenue de Lodève notamment)

Prix unitaire moyen du m2 de SHON : 360 €

Abattement pour encombement de 50 à 10 % selon encombement de la parcelle.

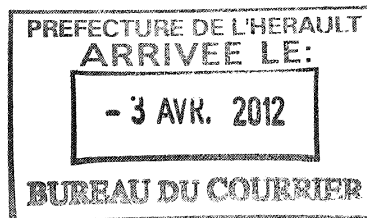
Total arrondi à 800 000 € + 20 % au titre des imprévus et de la marge de négociation = 960 000 €.

Réf cadastrale	Propriétaire	Parcelle Zone/cos	Emprise	Nature des biens	Valeur unitaire	Evaluation	Ind. accessoires Frais de remploi	Total
DS 35	Mucela	638 m² 2U2-2/0,5	136 m2	Ancienne bâtisse Garage Serre, volière Terrain	500 € x 80 m2 = 40 000 € 500 € x 22 m2 = 11 000 € 5 000 € Surplus de terrain non bâti : 136 – 80 – 22 = 34 m2 34 m2 x 500 € x 0,50 = 8 500 €	40 000 € 11 000 € / 8 500 € 59 500 €	6 950 € 5 000 €	71 450 €
DS 34	Battaglia	382 m² 2U2-2/0,5	48 m2	Jardin d'agrément	48 m2 x 500 € x 0,50 = 12 000 €	12 000 €	960 € 3 arbres/6 000 €	18 960 €
DS 33	Bressand	389 m² 2U2-2/0,5	20 m2	Jardin d'agrément	20 m2 x 500 € x 0,50 = 5 000 €	5 000 €	1 000 €	6 000 €
DS 14	Barbe	4423 m² 2U2-2/0,5	273 m2	Jardin d'agrément	273 m2 x 500 € x 0,90 = 122 850 €	122 850 €	13 285 €	136 135 €
DS 650	Bonnaveuc	1296 m² 2U2-2/0,5	43 m2	Chemin d'accès	43 m2 x 500 € x 0,6 = 12 900 €	12 900 €	2 290 €	15 190 €
DS 134	Bonnaveuc	891 m² 2U2-2/0,5	198 m2	Jardin d'agrément Emplacements de stationnement(2)	198 m2 x 500 € x 0,6 = 59 400 €	59 400 €	6 940 €	66 340 €

DS 38	Sanson	431 m ²	6 m ²	Jardin d'agrément et remise à usage de garage	garage : 1,5 m ² à 500 €/m ² = 7 500 € Surplus du terrain non bâti : 3,75 m ² x 500 € x 0,5 = 940 €	7 500 € 940 € 8 440 €	1 516 €	9 956 €
DS 39	Vernay	807 m ²	30 m ²	Jardin d'agrément	30 m ² x 500 € x 0,60 = 9 000 €	9 000 €	1 600 € Arbres/2 000 €	12 600 €
DS 412	Dernes/ Causse	568 m ²	27 m ²	Jardin d'agrément Atelier 3 m ²	27 m ² - 3 m ² = 24 m ² x 500 € x 0,60 = 7 200 € 3 m ² x 500 € = 1 500 €	7 200 € 1 500 € 8 700 €	1 555 €	10 255 €
DS 41	Claude	382 m ²	78 m ²	Jardin d'agrément Garage 28 m ²	78 m ² - 28 m ² = 50 m ² x 500 € x 0,60 = 15 000 € 28 m ² x 500 € = 14 000 €	15 000 € 14 000 € 29 000 €	3 900 € Arbres(2)/2 000	34 900 €
DS 273	Breuil	3494 m ²	449 m ²	Jardin d'agrément	449 m ² x 500 € x 0,90 = 202 050 €	202 050 €	21 205 € Arbres ?	223 255 €
DS 45	Assoc synd	1948 m ²	20 m ²	Voie d'accès goudronnée	20 m ² x 500 € x 0,2 (accès goudronné) = 2 000 €	2 000 €	400 €	2 400 €
DS 556	Agelou	2000 m ²	2 m ²	Jardin d'agrément	2 m ² x 500 € x 0,2 = 200 € SHON 2 m ² x 360 € = 720 €	720 €	144 €	864 €
DS 109	Carbannel	1387 m ²	15 m ²	Jardin d'agrément	15 m ² x 500 € x 0,60 = 4 500 € SHON 15 m ² x 360 € = 5 400 €	5 400 €	1 080 €	6 480 €
DS 110	Maurin	1172 m ²	14 m ²	Jardin d'agrément	14 m ² x 500 € x 0,60 = 4 200 € SHON 14 m ² x 360 € = 5 040 €	5 040 €	1 008 €	6 048 €
DS 111	inconnu	408 m ²	96 m ²	Chemin privé	96 m ² x 500 € x 0,40 = 19 200 €	19 200 €	2 920 €	22 120 €
DS 253	Richard	1629 m ²	197 m ²	Jardin d'agrément	197 m ² x 500 € x 0,80 = 78 800 € SHON 197 m ² x 360 € = 70 920 €	78 800 €	8 880 €	87 680 €
DS 429	Fernandez	635 m ²	10 m ²	Jardin d'agrément	10 m ² x 500 € x 0,80 = 4 000 € SHON 10 m ² x 360 € = 3 600 €	4 000 €	800 €	4 800 €
DS 426	Fernandez	912 m ²	110 m ²	Jardin d'agrément	110 m ² x 500 € x 0,60 = 33 000 € SHON 110 m ² x 360 € = 39 600 €	39 600 €	4 960 €	44 560 €
TOTAL	19 propr.	m ²	1 772 m ²			683 600 €	96 393 €	779 993 €



BON



100046102
SGT/AS

ENTRE LES SOUSSIGNES

PROMETTANT

1°) Madame Pierrette Micheline **CAMPS**, sans profession, épouse de Monsieur Charles Joseph César **SANSONI**, demeurant à MONTPELLIER (34070), 815 avenue du Pont Trinquat.

Née à SAINT CHINIAN (Hérault) le 3 avril 1934

Mariée sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MONTPELLIER (34000), le 7 septembre 1971.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis. De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2°) Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A MONTPELLIER, 815 AVENUE DU PONT TRINQUAT**, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège est à MONTPELLIER (34070) 815 avenue du Pont Trinquat.

Ledit syndicat des copropriétaires n'a pas été identifié au Répertoire des Entreprises et de leurs établissements prévu par le décret n°73-314 du 14 mars 1973, modifié.

Représenté par, savoir :

- Madame Pierrette **SANSONI** susnommée, domiciliée et qualifiée,

- et Madame Chantal Régine **SANSONI**, épouse **CAUMES**, demeurant à MONTPELLIER (34070), 815 avenue du Pont Trinquat,

Née à MONTPELLIER (34000) le 27 novembre 1957,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en leur qualité de propriétaires de l'intégralité des lots composant l'ensemble immobilier ci-après désigné.

BENEFICIAIRE

La **COMMUNE DE MONTPELLIER**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département l'Hérault, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER (34000), 1 place Francis Ponge, identifiée au SIREN sous le numéro 213401722.

Représentée aux présentes par Monsieur Michaël DELAFOSSE, en sa qualité d'Adjoint au Maire, délégué à l'urbanisme, l'aménagement durable et à Montpellier territoire numérique, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame le Maire de la Ville de Montpellier, suivant arrêté numéro 2011/2209/T/R du 2 septembre 2011, visé par la Préfecture de l'Hérault le 2 septembre 2011, et dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du 28 mars 2011, visée par la Préfecture de l'Hérault le 31 mars 2011, dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code des général collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la Commune ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

BENEFICIAIRE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

La présente promesse de vente concerne un **BIEN** compris dans un périmètre dont l'acquisition des immeubles est nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat, lequel a fait l'objet d'un dossier d'enquête préalable et d'un dossier d'enquête parcellaire arrêtés par délibération du Conseil Municipal de la COMMUNE DE MONTPELLIER le 28 mars 2011, visé par la préfecture de l'Hérault le 31 mars 2011, publié par voie d'affichage le 29 mars 2011.

Aux termes de ladite délibération, le Conseil Municipal a autorisé Madame le Maire à, savoir :

- recourir à la procédure d'expropriation prévue par les textes législatifs et réglementaires du code de l'expropriation en vue de l'acquisition, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, des biens nécessaires à l'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat dans sa partie comprise entre la rue des Acconiers et le chemin de Moularès,
- à demander à Monsieur le Préfet de l'Hérault, Préfet de la Région Languedoc- Roussillon :
 - de prescrire l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire dans les formes prescrites par le code de l'expropriation,
 - de déclarer l'utilité publique de l'opération et la cessibilité des parcelles et des droits réels immobiliers,
- à demander à France Domaines l'évaluation des biens et droit réels immobiliers, conformément aux dispositions du décret n°86-455 du 14 mars 1986 du Ministère de l'Economie, des Finances et du Budget relatif notamment aux modalités de consultation des Domaines,
- à saisir le juge de l'expropriation auprès du Tribunal de Grande Instance de Montpellier en vue de la fixation des indemnités dues.

Une copie de ladite délibération est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Par suite, les parties ont amiablement conclu entre elles les modalités de la vente dont il s'agit.

ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

CECI EXPOSE, les parties sont convenues de ce qui suit :

PROMESSE DE VENTE

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, les **BIENS** ci-dessous identifiés.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants-droit même protégés.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les "**BIENS**" désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente promesse de vente, "**L'ENSEMBLE IMMOBILIER**" désignera l'immeuble dans lequel se trouvent les "**BIENS**".

DESIGNATION

Une remise à usage de garage et une surface terre de 6 m² à détacher du bien ci-après désigné :

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à MONTPELLIER (HÉRAULT) 34070 815 Avenue du Pont Trinquat, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DS	38	815 Avenue du Pont Trinquat	00 ha 04 a 31 ca

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Alain SUTILS, Notaire à MAUGUIO (Hérault), le 20 février 1990, dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 18 avril 1990 volume 1990P, numéro 5138.

Précision ici faite que la surface de terrain de 6m² constitue le terrain d'assiette de la copropriété et forme une partie commune et que la remise à usage de garage est comprise avec d'autres parties privatives dans le lot de copropriété ci-après désigné, appartenant à Madame CAMPS épouse SANSONI :

761

Désignation des BIENS :**Lot numéro un (1) :**

Une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, se composant :

- au rez-de-chaussée : d'un appartement à usage d'habitation comprenant loggia, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, garage, chaufferie ;
- et à l'étage auquel on accède par un escalier extérieur : d'un appartement à usage d'habitation comprenant : véranda, dégagement, séjour, chambre, WC, salle de bains, une autre chambre et une cuisine ;

Et les six cent soixante/millièmes (660/1000èmes) des parties communes générales.

Avec les six cent soixante millièmes (660 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section DS numéro 38 est d'une contenance totale de 431 m² de laquelle sera distraite la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais de l'**ACQUEREUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente, ce qui constituera une charge augmentative du prix.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Modificatif de l'état descriptif de division à effectuer

Il est ici précisé que le garage ci-dessus désigné composant pour partie la partie privative du lot numéro UN, l'état descriptif de division sera modifié au moyen d'un acte notarié à établir aux frais de l'**ACQUEREUR**.

EFFET RELATIF

En ce qui concerne Madame Pierrette SANSONI :

Donation suivant acte reçu par Maître Bernard GRANIER, Notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 19 juillet 1985, dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 9 août 1985 volume 322, numéro 188.

En ce qui concerne le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES :

Etat descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Alain SUTILS, Notaire à MAUGUIO (Hérault), le 20 février 1990, dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 18 avril 1990 volume 1990P, numéro 5138.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété des **BIENS** sus-désignés.

Lesdits **BIENS** appartiennent en totalité en pleine propriété au **PROMETTANT** par suite des actes visés aux paragraphes "EFFET RELATIF".

DELAI - REALISATION - CARENCE**DELAI**

La promesse de vente est consentie pour une durée de dix-huit mois à compter de la signature des présentes par le **PROMETTANT**.

Toutefois si, à l'issue de cette période, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux

huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

Les parties sont informées des dispositions de l'article L. 290-1 du Code de la construction et de l'habitation, lequel dispose que :

« Toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, dont la validité est supérieure à dix-huit mois, ou toute prorogation d'une telle promesse portant sa durée totale à plus de dix-huit mois est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique, lorsqu'elle est consentie par une personne physique ». En outre, l'article L 290-2 dudit Code précise que ces promesses de vente doivent prévoir, à peine de nullité, une indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de 5 % du prix de vente. Cette indemnité doit faire l'objet « d'un versement ou d'une caution déposés entre les mains du notaire. »

ENREGISTREMENT

La présente promesse sera soumise à la formalité de l'enregistrement dans le délai de dix jours des présentes conformément aux dispositions de l'article 1589-2 du Code civil.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** au plus tard dans les six mois suivant la signature des présentes.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Sybille GRASSET-TENDERO, notaire à BAILLARGUES (Hérault), 340 rue des Ecoles (avec la participation de Maître.....)

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

CARENCE

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique dans l'un ou l'autre cas et délais ci-dessus, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse auxdites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

De convention expresse entre les parties, la seule manifestation par le **BENEFICIAIRE** de sa volonté d'acquérir n'aura pour effet que de permettre d'établir, le cas échéant, la carence du **PROMETTANT** et, en conséquence, ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur le **BIENS**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix selon les modalités ci-après convenues, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE

Il est expressément convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le **BENEFICIAIRE** en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1134 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes.

Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les **BIENS** à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux **BIENS**.

2°) Toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit inefficace du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**, et qu'une telle rétractation ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) En tant que de besoin, le **PROMETTANT** renonce expressément au bénéfice de l'article 1142 du Code civil, lequel dispose : « *Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur* ». En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire des **BIENS** objet de la promesse le jour de la levée de l'option, dès avant la constatation de la vente par acte authentique devant intervenir au plus tard dans les dix huit mois suivant la signature des présentes.

Il en aura la jouissance dès avant cette constatation par la prise de possession réelle à compter de :

- la levée de l'option et de la réalisation des conditions suspensives relatives à l'obtention de la déclaration d'utilité publique et à la signature par le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** de la convention d'autorisation de travaux, dont un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé ;

- ou, si le **BENEFICIAIRE** en fait le choix, au jour de la constatation de la vente par acte authentique.

Le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Conditions d'occupation antérieure

Le **PROMETTANT** déclare que le bien objet des présentes n'a jamais fait l'objet de location, de son chef ou de son auteur.

P R I X CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de DIX MILLE CENT SOIXANTE NEUF EUROS (10.169,00 EUR),

Se décomposant de la manière suivante :

Indemnité principale garage.....	7.500,00 €
Indemnité principale terre.....	1.125,00 €
Remploi	1.544,00 €
TOTAL	10.169,00€.

Ce prix sera payable selon les règles de la comptabilité publique, au choix du **PROMETTANT** :

- après accomplissement des formalités de publicité foncière et mainlevée des inscriptions grevant les **BIENS**,
- avant l'accomplissement des formalités de publicité foncière dans les quarante cinq jours suivant la présentation par le notaire recevant l'acte authentique de la copie dudit acte et l'attestation par laquelle il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui s'avèreraient dues à des créanciers inscrits.

Répartition du prix :

Ledit prix revient, savoir :

- à Madame Pierrette SANSONI, à concurrence de :
- au Syndicat des Copropriétaires à concurrence de :

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION – ABSENCE

De convention expresse entre les parties, aucune indemnité d'immobilisation n'est stipulée.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

Condition suspensive à laquelle aucune des parties ne peut renoncer

- Droit de préemption :

La présente promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur les **BIENS** concernés. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et le **PROMETTANT** délié de toute obligation à l'égard du **BENEFICIAIRE** auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, l'indemnité d'immobilisation ou la caution le cas échéant remise.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet son notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

- Obtention de la Déclaration d'Utilité Publique :

La présente promesse est consentie sous la condition d'obtention par le **BENEFICIAIRE** de la déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit.

Conditions suspensives auxquelles seul le BENEFICIAIRE pourra renoncer

La présente promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé.

- Origine de propriété :

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

- Urbanisme :

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du **BIEN** ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le **BENEFICIAIRE** le destine.

- Situation hypothécaire :

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le **PROMETTANT** produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

- Signature de la convention de travaux :

Qu'une convention d'autorisation de travaux soit signée entre le **BENEFICIAIRE** et le **PROMETTANT**.

Ladite convention demeurera jointe et annexée aux présentes.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Les conditions générales de la vente seront les suivantes.

Garantie d'éviction

Le **BENEFICIAIRE** bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe sur les **BIENS** objet des présentes aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur lesdits **BIENS** ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur les **BIENS** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente ;
- que les **BIENS** n'ont pas été modifiés de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination.

Etat des biens

Le **BENEFICIAIRE** sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, subrogé dans tous les droits et actions du **PROMETTANT** relativement aux **BIENS**, notamment à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

Le **BENEFICIAIRE**, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **PROMETTANT**, prendra les **BIENS** dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés.

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare :

- que les **BIENS** ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux ;
- qu'aucune injonction de travaux n'a été faite par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité.

Toutefois, et par dérogation aux principes énoncés ci-dessus, le **PROMETTANT** sera tenu à la garantie des vices cachés ou des dommages à l'ouvrage suivant le cas, dans les termes de droit, s'il est un professionnel de l'immobilier ou si la mutation intervient dans les dix ans de l'achèvement de l'ensemble immobilier ou des **BIENS**, ou dans les dix ans de la réalisation de travaux entrant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil, mais, dans ces derniers cas, dans la mesure où le **PROMETTANT** a construit ou fait construire en tout ou partie les **BIENS** objet des présentes, ou a réalisé ou fait réaliser lui-même lesdites travaux.

Contenance du terrain d'assiette

Le **PROMETTANT** ne confère au **BENEFICIAIRE** aucune garantie de contenance du terrain d'assiette du ou des **BIENS** telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

Servitudes

Le **BENEFICIAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les **BIENS** ou **L'IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par ce dernier et non indiquées aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les **BIENS** objet des présentes.

Situation hypothécaire

Le **PROMETTANT** réglera s'il y a lieu, au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits.

Il rapportera, à ses frais, les mainlevées de toutes les inscriptions révélées, et ce au plus tard dans le délai de six mois de la signature de l'acte de vente.

A cet égard, le **PROMETTANT** déclare qu'il ne lui a pas été notifié d'inscription d'hypothèque judiciaire ni de commandement de saisie.

Impôts et charges

Le **BENEFICIAIRE** acquittera à compter du transfert de propriété les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les **BIENS** peuvent et pourront être assujettis, le tout sans que les dispositions ci-dessus n'affectent les droits à récupération éventuelle des impôts, contributions et charges auprès des locataires ou occupants s'il en existe.

Le **BENEFICIAIRE** remboursera au **PROMETTANT**, le prorata de la taxe foncière courue de la date fixée pour l'entrée en jouissance au trente et un Décembre suivant.

Le **BENEFICIAIRE** réglera au **PROMETTANT** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de l'impôt foncier en se basant sur le dernier avis de mise en recouvrement.

Pour les parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de cette taxe pour l'année en cours.

Frais

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

- Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé savoir :

- le 13 janvier 2004, en ce qui concerne le risque inondation ;
- le 30 janvier 2008, en ce qui concerne le risque incendie de forêt.

Le **BENEFICIAIRE** déclare reconnaître avoir pris connaissance des dispositions de ces plans par la lecture qu'il en a faite lui-même et avoir obtenu les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, il requiert le Notaire de recevoir l'acte de vente, faisant son affaire personnelle des risques liés à la situation et le décharge de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

Le **BIEN** n'a subi, à la connaissance du **PROMETTANT**, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

- Plan de prévention des risques technologiques

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

- Zone de sismicité

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 2 et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré ci-joint.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le **BENEFICIAIRE** est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 et du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - AVERTISSEMENT

L'article 552 du Code civil dispose « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Toutefois, les dispositions de l'article 18-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 disposent que « s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

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

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts,

D'autre part, le **BENEFICIAIRE** déclare :

- qu'il n'effectue pas la présente acquisition dans le cadre d'une activité économique et qu'il n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts en ce qui concerne les présentes,
- qu'il ne prend aucun engagement de construire ou revendre.

En conséquence, la vente n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

La vente à intervenir sera soumise aux droits d'enregistrement.

Conformément à l'article 1042 du Code Général des Impôts, l'acquisition par le **BENEFICIAIRE** ne donnera lieu à aucune perception au profit du Trésor.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE – DISPENSE

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

Le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

PLUS-VALUES

Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.

La présente vente étant réalisée pour un prix non supérieur à 15.000 euros, le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

Domicile fiscal

Le **PROMETTANT** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de MONTPELLIER II, Centre des Finances Publiques, Le Millénaire, 156 rue Alfred Nobel, 34266 Montpellier cedex 2, et s'engager à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,

- l'exception : si le décès survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au **PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants-droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

En cas de pluralité de bénéficiaires personnes physiques cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS – DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du **BENEFICIAIRE** venaient à entrer en application, le **PROMETTANT** s'engage, à ses seuls frais, à fournir au **BENEFICIAIRE** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente, sauf si le **BENEFICIAIRE** en convenait autrement.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers, mais que cette publicité ne peut résulter que d'un acte reçu en la forme authentique. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cela et déchargent le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

POUVOIRS

Les parties confèrent à l'un des clerks de l'Office Notarial représentant le **PROMETTANT** tous pouvoirs nécessaires à l'effet de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de Grande Instance de la situation des **BIENS**.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'Office Notarial chargé de leur demande, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logisçons 13107 VENELLES cpd-adsn@Notaires.fr, 0820.845.988.

771

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

Que la société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Et n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Dans le cadre des articles 1134 troisième alinéa et 1625 du Code civil, le **PROMETTANT** déclare qu'il a, dès avant ce jour, divulgué au **BENEFICIAIRE** tous renseignements et documents susceptibles d'influencer sa décision de signer les présentes. Au cas où il se révélerait que le **PROMETTANT** a volontairement dissimulé des informations, il serait tenu d'indemniser le **BENEFICIAIRE**, devenu alors propriétaire, de la totalité du préjudice qu'il pourrait subir y compris de toute perte de valeur des **BIENS**.

En outre, le **PROMETTANT** se reconnaît informé de son obligation d'information à l'égard du **BENEFICIAIRE**, fondée notamment sur les dispositions des articles 1135 et 1602 du Code civil, ainsi que sur les textes spécifiques énumérés aux présentes, sachant qu'à défaut, il s'exposerait à rendre inefficace toute clause d'exonération de sa responsabilité portant sur un vice connu de lui qu'il n'aurait pas déclaré, ou même non connu de lui, s'il n'a pas fourni dans les conditions légales les certificats éventuellement prescrits par la loi.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

FAIT à *Nombellier*

Le *24/11/2012*

En trois exemplaires dont un pour l'enregistrement.

Les présentes comprenant :

- treize pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

Pierrette Sansoni

Chantal CAUVES née SANSONI

Marcel Sansoni son époux

AMENAGEMENT DE L'AVENUE DU PONT TRINQUAT

(section rue des Acconiers / Chemin de Moularès)

CONVENTION DE TRAVAUX

Entre les soussignés,

La Ville de Montpellier, collectivité territoriale, située dans le département de l'Hérault, ayant son siège en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER (34000), identifiée au SIREN sous le numéro 213401722 et représentée par **M. Michaël DELAFOSSE**, adjoint au maire délégué à l'urbanisme, l'aménagement durable et à Montpellier territoire numérique en vertu de l'arrêté de délégation du 2 septembre 2011,

ci-après désignée « **LA BENEFICIAIRE** »,

et

Mme Pierrette SANSONI née CAMPS le 03/04/1934 à Saint-Chinian (34) et demeurant ~~105, 815~~ avenue du Pont Trinquat – 34070 MONTPELLIER.

ci-après désignée « **LE PROPRIETAIRE** »

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

Exposé :

Par délibération du 28 mars 2011, la Ville de Montpellier a arrêté le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire concernant le projet d'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat (section rue des Acconiers / chemin de Moularès).

L'état parcellaire et le plan parcellaire désignent les propriétés impactées. L'acquisition partielle des parcelles par la Ville entraîne l'obligation de reconstituer les équipements, notamment les murs de clôture et les portails d'accès aux propriétés.

Cette convention a pour objet :

- l'autorisation donnée par LE PROPRIETAIRE à la BENEFICIAIRE de réaliser les travaux de reconstitutions d'équipement dans l'emprise foncière restant au PROPRIETAIRE,
- de définir les engagements de LA BENEFICIAIRE pour procéder aux travaux de reconstitutions d'équipement.
- l'autorisation donnée par le propriétaire à la bénéficiaire de déposer les demandes d'autorisations de droit des sols préalables à la réalisation des travaux.

Cette convention est annexée à la promesse unilatérale de vente consentie par le propriétaire à la bénéficiaire. Les travaux ne seront réalisés par la bénéficiaire qu'après la signature de la promesse unilatérale de vente et la levée d'option par la bénéficiaire et après obtention de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique.

ARTICLE 1 - OBJET

LE PROPRIETAIRE autorise LA BENEFICIAIRE et toute entreprise dûment mandatée par cette dernière, à avoir accès à la parcelle désignée ci-après et à l'occuper pour la réalisation de toutes études et travaux correspondants précisés ci-dessous.

LA BENEFICIAIRE s'engage à réaliser les travaux de reconstitutions d'équipement conformément au descriptif ci-dessous (article 3).

ARTICLE 2 – DESIGNATION DE LA PARCELLE

La présente autorisation de travaux est consentie sur la parcelle suivante :

Commune de MONTPELLIER :

cadastre		lieudit	nature	contenance en m ²
section	numéro			
DS	38	815, avenue du Pont Trinquat	Terrain bâti	431 m ²

Emprise de la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) :

6 m²

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT DE LA BENEFICIAIRE et AUTORISATION DONNEE PAR LE PROPRIETAIRE

Le PROPRIETAIRE autorise les travaux de reconstitution et les travaux préparatoires reconnus indispensables pour permettre la réalisation des travaux projetés et décrits ci-après.

La BENEFICIAIRE prend en charge les travaux de génie civil (tranchée, fourreau, remise en état, revêtement) liés aux raccordements des réseaux existants à l'intérieur des propriétés jusqu'en limite des bâtiments desservis : réseaux ERDF, GRDF, télécommunications.

Les concessionnaires des réseaux déposeront les anciennes installations et assureront la pose de leurs réseaux, ainsi que les coffrets dans les murs de clôture. La BENEFICIAIRE coordonnera leur intervention des concessionnaires des réseaux.

La BENEFICIAIRE prend en charge la reprise des branchements d'eaux potables et d'eaux usées.

Le propriétaire autorise la bénéficiaire à déposer les demandes d'autorisation de droit des sols préalables à la réalisation des travaux.

LA BENEFICIAIRE s'engage également à réaliser les travaux de reconstitution des équipements existants conformément au **plan ci-annexé et au descriptif exposé ci-dessous** :

Démolition de l'ancien garage s'impacte pour partie dans l'emprise de la D.U.P.
Reconstruction du mur de clôture

Fondation dimensionnée selon l'étude géotechnique

Mur de clôture en agglomérés de ciment enduits 2 faces, surmonté d'un couronnement pierre ; hauteur 1,20m + Une grille avec barreaux verticaux ; hauteur totale 1,85 m longueur 12,40 mètres.

Reconstruction d'un accès véhicule (portail)

Création de 2 poteaux de section 50*50 cm ; hauteur 2,00 m ; permettant la mise-en-oeuvre d'un portail à double vantaux (ouverture à la française)

Les éléments métalliques seront traités anticorrosion et mis en peinture

Remise en place ou remplacement des différents équipements existants : boîte aux lettres, sonnette, abri compteur

Végétaux

Arrachage lauriers-roses et plantation d'une haie (espèce à définir avec le propriétaire) le long du mur de clôture.

ARTICLE 4 - EXECUTION DES TRAVAUX

Cette occupation donnera lieu à l'établissement d'un état des lieux avant travaux.

La bénéficiaire s'engage à faire réaliser les travaux dans le respect des règles de l'art et conformément aux normes et prescriptions réglementaires et dans le respect des droits des tiers.

Pendant les travaux et jusqu'à leur achèvement, en cas de dommages susceptibles d'être causés, le propriétaire en informera immédiatement la bénéficiaire, qui s'engage à faire cesser les dommages et à en supporter la charge (directement ou par l'intermédiaire des entreprises responsables). Pendant cette phase d'exécution des travaux, la bénéficiaire ou son mandataire veillera à ce que l'accessibilité de la parcelle et sa fermeture soient assurées (clôture de chantier).

Après travaux, les parties signeront un procès-verbal de remise de ces travaux aux propriétaires pour constater leur parfait achèvement des travaux conformément aux engagements pris.

Fait sur 3 pages et en 2 exemplaires,

A Montpellier, le 24/1/2012

« LA BENEFICIAIRE »

La Ville de Montpellier

« LE PROPRIETAIRE »

Pierrette Sansoni
Phantal CAUNES née SANSONI
Charles Sansoni son époux

P

Elargissement de l'Avenue du Pont Trinquat

Ville de Montpellier

INTERVIA ETUDES

C. PONTAL Architecte

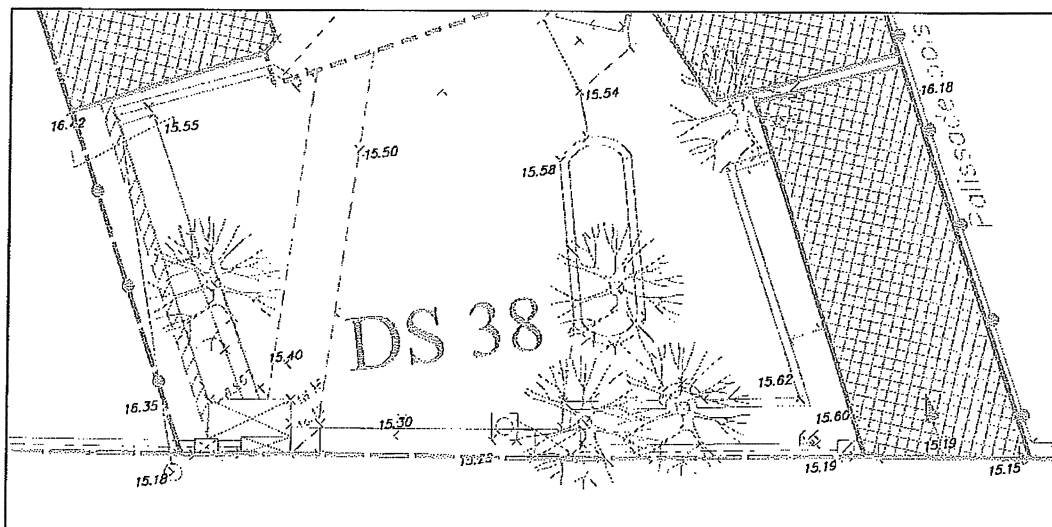


PARCELLE N° DS 38

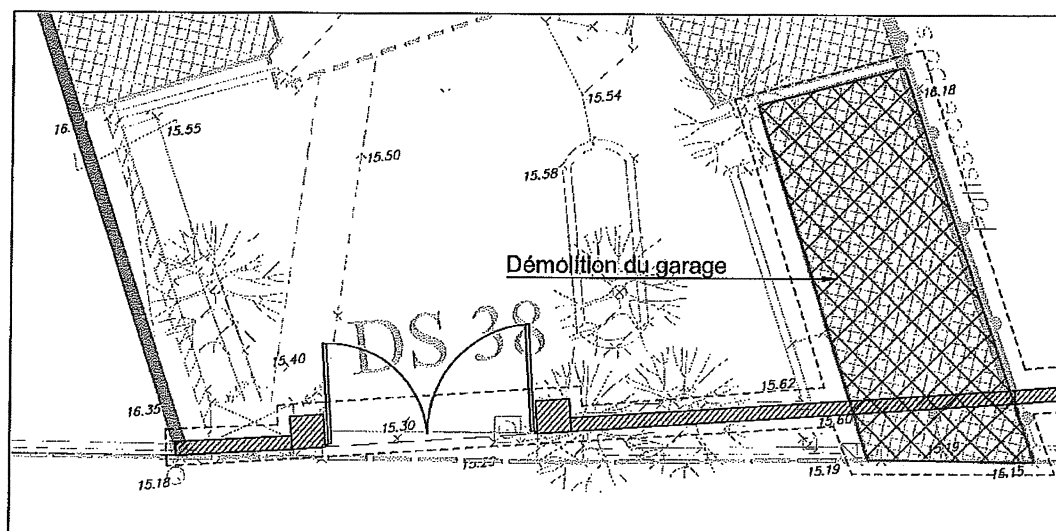
PROPRIETAIRE : M.SANSONI

ANNEXE 1

Vue en plan : Existant - 1/100e



Vue en plan : Après élargissement - 1/100e



Limites de prestations:

----- Travaux objet de la présente convention



parcelle D3 G5a chemin



100045501
SGT/AS

ENTRE LES SOUSSIGNES

PROMETTANT

1°) Madame Geneviève Marie Alberte **ALBOUY**, retraitée, épouse de Michel **BONNAVENC**, demeurant à MONTPELLIER (34070), 970 avenue du Pont Trinquat, Née à RODEZ (12000) le 6 juin 1945,
Mariée sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de MONTPELLIER (34000), le 9 août 1968.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Venderesse à concurrence de la totalité en usufruit.

Monsieur Olivier Robert André **BONNAVENC**, banquier, époux de Madame Caroline Maryse **REDON**, demeurant à MONTPELLIER (34070), Rue des Bouissettes 12 impasse des Oliviers,

Né s à MONTPELLIER (34000) le 31 mars 1970,
Marié sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de MONTPELLIER (34000), le 7 juillet 2006.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Vendeur à concurrence de la totalité en nue-propriété.

BENEFICIAIRE

La **COMMUNE DE MONTPELLIER**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département l'Hérault, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER (34000), 1 place Francis Ponge, identifiée au SIREN sous le numéro 213401722.

Représentée aux présentes par Monsieur Michaël DELAFOSSE, en sa qualité d'Adjoint au Maire, délégué à l'urbanisme, l'aménagement durable et à Montpellier territoire numérique, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame le Maire de la Ville de Montpellier, suivant arrêté numéro 2011/2209/T/R du 2 septembre 2011, visé par la Préfecture de l'Hérault le 2 septembre 2011, et dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du 28 mars 2011, visée par la Préfecture de l'Hérault le 31 mars 2011, dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code des généralités collectives territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la Commune ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

BENEFICIAIRE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

La présente promesse de vente concerne un **BIEN** compris dans un périmètre dont l'acquisition des immeubles est nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat, lequel a fait l'objet d'un dossier d'enquête préalable et d'un dossier d'enquête parcellaire arrêtés par délibération du Conseil Municipal de la COMMUNE DE MONTPELLIER le 28 mars 2001, visé par la préfecture de l'Hérault le 31 mars 2011, publié par voie d'affichage le 29 mars 2011.

Aux termes de ladite délibération, le Conseil Municipal a autorisé Madame le Maire à, savoir :

- recourir à la procédure d'expropriation prévue par les textes législatifs et réglementaires du code de l'expropriation en vue de l'acquisition, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, des biens nécessaires à l'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat dans sa partie comprise entre la rue des Acconiers et le chemin de Moularès,
- à demander à Monsieur le Préfet de l'Hérault, Préfet de la Région Languedoc- Roussillon :
 - de prescrire l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire dans les formes prescrites par le code de l'expropriation,
 - de déclarer l'utilité publique de l'opération et la cessibilité des parcelles et des droits réels immobiliers,
- à demander à France Domaines l'évaluation des biens et droit réels immobiliers, conformément aux dispositions du décret n°86-455 du 14 mars 1986 du Ministère de l'Economie, des Finances et du Budget relatif notamment aux modalités de consultation des Domaines,
- à saisir le juge de l'expropriation auprès du Tribunal de Grande Instance de Montpellier en vue de la fixation des indemnités dues.

Une copie de ladite délibération est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Par suite, les parties ont amiablement conclu entre elles les modalités de la vente dont il s'agit.

ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

CECI EXPOSE, les parties sont convenues de ce qui suit :

PROMESSE DE VENTE

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, les **BIENS** ci-dessous identifiés.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants-droit même protégés.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Les "**BIENS**" désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente promesse de vente, "**L'ENSEMBLE IMMOBILIER**" désignera l'immeuble dans lequel se trouvent les "**BIENS**".
- Les "**MEUBLES**" désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

DESIGNATION

Une surface de 43 m² à détacher du bien ci-après désigné :

A MONTPELLIER (HÉRAULT) 34070 964 avenue du Pont Trinquat.

Une parcelle à usage de chemin, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
DS	650	964 avenue du Pont Trinquat	00 ha 12 a 53 ca

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section DS numéro 650 est d'une contenance totale de 1.253 m² de laquelle sera distraite la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais de l'**ACQUEREUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente, ce qui constituera une charge augmentative du prix.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

En ce qui concerne Madame Geneviève BONNAVENC :

Donation partage suivant acte reçu par Maître Philippe VIALLA, Notaire à MONTPELLIER, le 22 janvier 1993, dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 23 avril 1993, volume 1993P, numéro 4622.

Précision ici faite que l'usufruit s'est trouvé réuni sur la tête de Madame Geneviève BONNAVENC par suite du décès survenu à MONTPELLIER (Hérault) le 25 août 2004, de l'usufruitière en la personne de Madame Denise Berthe Elisabeth DAVESNE veuve ALBOUY, née à MONTPELLIER (Hérault) le 30 septembre 1923.

En ce qui concerne Monsieur Olivier BONNAVENC :

Donation partage suivant acte reçu par Maître Laurent VIALLA, Notaire à MONTPELLIER, le 17 juin 2010, dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 13 juillet 2010, volume 2010P, numéro 10254.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété des **BIENS** sus-désignés.

Lesdits **BIENS** appartiennent en totalité en pleine propriété au **PROMETTANT** par suite des actes visés aux paragraphes "EFFET RELATIF".

DELAI - REALISATION - CARENCE

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée de dix-huit mois à compter de la signature des présentes par le **PROMETTANT**.

Toutefois si, à l'issue de cette période, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

Les parties sont informées des dispositions de l'article L. 290-1 du Code de la construction et de l'habitation, lequel dispose que :

« Toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, dont la validité est supérieure à dix-huit mois, ou toute prorogation d'une telle promesse portant sa durée totale à plus de dix-huit mois est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique, lorsqu'elle est consentie par une personne physique ». En outre, l'article L 290-2 dudit Code précise que ces promesses de vente doivent prévoir, à peine de nullité, une indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de 5 % du prix de vente. Cette indemnité doit faire l'objet « d'un versement ou d'une caution déposés entre les mains du notaire. »

ENREGISTREMENT

La présente promesse sera soumise à la formalité de l'enregistrement dans le délai de dix jours des présentes conformément aux dispositions de l'article 1589-2 du Code civil.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** au plus tard dans les six mois suivant la signature des présentes.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Sybille GRASSET-TENDERO, notaire à BAILLARGUES (Hérault), 340 rue des Ecoles (avec la participation de Maître...*V. A. L. A. ...*...*Sybille Grasset-Tendero*...)

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

CARENCE

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique dans l'un ou l'autre cas et délais ci-dessus, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse auxdites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

De convention expresse entre les parties, la seule manifestation par le **BENEFICIAIRE** de sa volonté d'acquérir n'aura pour effet que de permettre d'établir, le cas échéant, la carence du **PROMETTANT** et, en conséquence, ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur le **BIENS**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix selon les modalités ci-après convenues, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE

Il est expressément convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le **BENEFICIAIRE** en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1134 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes.

Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les **BIENS** à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux **BIENS**.

2°) Toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit inefficace du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**, et qu'une telle rétractation ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) En tant que de besoin, le **PROMETTANT** renonce expressément au bénéfice de l'article 1142 du Code civil, lequel dispose : « Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur ». En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

INTERVENTION DU CONJOINT DU PROMETTANT

Monsieur Michel BONNAVENC, retraité, époux de Madame Geneviève ALBOUY, demeurant à MONTPELLIER (34070), 970 avenue du Pont Trinquat,
Né à CASTRES (Tarn) le 19 juin 1945,
De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Qui :

- connaissance prise des présentes et des dispositions de l'article 215, troisième alinéa, du Code civil a déclaré donner son consentement à la présente promesse de vente entendant ainsi par son intervention garantir le **BENEFICIAIRE** contre tous troubles et évictions pouvant provenir de son fait personnel.

- a déclaré, en ce qui concerne le seul bien objet des présentes, renoncer à la réversion de l'usufruit que lui a consentie Madame Geneviève ALBOUY, aux termes de l'acte susvisé reçu par Maître Laurent VIALLA, notaire à MONTPELLIER, le 17 juin 2010.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire des **BIENS** objet de la promesse le jour de la levée de l'option, dès avant la constatation de la vente par acte authentique devant intervenir au plus tard dans les dix huit mois suivant la signature des présentes.

Il en aura la jouissance dès avant cette constatation par la prise de possession réelle à compter de :

- la levée de l'option et de la réalisation des conditions suspensives relatives à l'obtention de la déclaration d'utilité publique et à la signature par le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** de la convention d'autorisation de travaux, dont un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé ;

- ou, si le **BENEFICIAIRE** en fait le choix, au jour de la constatation de la vente par acte authentique.

Le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Conditions d'occupation antérieure

Le **PROMETTANT** déclare que le bien objet des présentes n'a jamais fait l'objet de location, de son chef ou de son auteur.

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de QUINZE MILLE QUATRE-VINGT CINQ EUROS (15.085,00 EUR),

Se décomposant de la manière suivante :

Indemnité principale	12.900,00 €
Remploi	2.185,00 €
TOTAL	15.085,00 €

Ce prix sera payable selon les règles de la comptabilité publique, au choix du **PROMETTANT** :

- après accomplissement des formalités de publicité foncière et mainlevée des inscriptions grevant les **BIENS**,

- avant l'accomplissement des formalités de publicité foncière dans les quarante cinq jours suivant la présentation par le notaire recevant l'acte authentique de la copie dudit acte et l'attestation par laquelle il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui s'avèreraient dues à des créanciers inscrits.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION – ABSENCE

De convention expresse entre les parties, aucune indemnité d'immobilisation n'est stipulée.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

Condition suspensive à laquelle aucune des parties ne peut renoncer

- Droit de préemption :

La présente promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur les **BIENS** concernés. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et le **PROMETTANT** délié de toute obligation à l'égard du **BENEFICIAIRE** auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, l'indemnité d'immobilisation ou la caution le cas échéant remise.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet son notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

- Obtention de la Déclaration d'Utilité Publique :

La présente promesse est consentie sous la condition d'obtention par le **BENEFICIAIRE** de la déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit.

Conditions suspensives auxquelles seul le BENEFICIAIRE pourra renoncer

La présente promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé.

- Origine de propriété :

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

- Urbanisme :

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du **BIEN** ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le **BENEFICIAIRE** le destine.

- Situation hypothécaire :

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le

PROMETTANT produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

- Signature de la convention de travaux :

Qu'une convention d'autorisation de travaux soit signée entre le **BENEFICIAIRE** et le **PROMETTANT**.

Ladite convention demeurera jointe et annexée aux présentes.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Les conditions générales de la vente seront les suivantes.

Garantie d'éviction

Le **BENEFICIAIRE** bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe sur les **BIENS** objet des présentes aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur lesdits **BIENS** ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur les **BIENS** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente ;
- que les **BIENS** n'ont pas été modifiés de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination.

Etat des biens

Le **BENEFICIAIRE** sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, subrogé dans tous les droits et actions du **PROMETTANT** relativement aux **BIENS**, notamment à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

Le **BENEFICIAIRE**, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **PROMETTANT**, prendra les **BIENS** dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés.

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare :

- que les **BIENS** ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux ;
- qu'aucune injonction de travaux n'a été faite par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité.

Toutefois, et par dérogation aux principes énoncés ci-dessus, le **PROMETTANT** sera tenu à la garantie des vices cachés ou des dommages à l'ouvrage suivant le cas, dans les termes de droit, s'il est un professionnel de l'immobilier ou si la mutation intervient dans les dix ans de l'achèvement de l'ensemble immobilier ou des **BIENS**, ou dans les dix ans de la réalisation de travaux entrant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil, mais, dans ces derniers cas, dans la mesure où le **PROMETTANT** a construit ou fait construire en tout ou partie les **BIENS** objet des présentes, ou a réalisé ou fait réaliser lui-même lesdites travaux.

Contenance du terrain d'assiette

Le **PROMETTANT** ne confère au **BENEFICIAIRE** aucune garantie de contenance du terrain d'assiette du ou des **BIENS** telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

Servitudes

Le **BENEFICIAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les **BIENS** ou **L'IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par ce dernier et non indiquées aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les **BIENS** objet des présentes.

Situation hypothécaire

Le **PROMETTANT** réglera s'il y a lieu, au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits.

Il rapportera, à ses frais, les mainlevées de toutes les inscriptions révélées, et ce au plus tard dans le délai de six mois de la signature de l'acte de vente.

A cet égard, le **PROMETTANT** déclare qu'il ne lui a pas été notifié d'inscription d'hypothèque judiciaire ni de commandement de saisie.

Impôts et charges

Le **BENEFICIAIRE** acquittera à compter du transfert de propriété les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les **BIENS** peuvent et pourront être assujettis, le tout sans que les dispositions ci-dessus n'affectent les droits à récupération éventuelle des impôts, contributions et charges auprès des locataires ou occupants s'il en existe.

Le **BENEFICIAIRE** remboursera au **PROMETTANT**, le prorata de la taxe foncière courue de la date fixée pour l'entrée en jouissance au trente et un Décembre suivant.

Le **BENEFICIAIRE** réglera au **PROMETTANT** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de l'impôt foncier en se basant sur le dernier avis de mise en recouvrement.

Pour les parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de cette taxe pour l'année en cours.

Frais

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« 1. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

- Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé savoir :

- le 13 janvier 2004, en ce qui concerne le risque inondation ;
- le 30 janvier 2008, en ce qui concerne le risque incendie de forêt.

Le **BENEFICIAIRE** déclare reconnaître avoir pris connaissance des dispositions de ces plans par la lecture qu'il en a faite lui-même et avoir obtenu les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, il requiert le Notaire de recevoir l'acte de vente, faisant son affaire personnelle des risques liés à la situation et le décharge de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

Le **BIEN** n'a subi, à la connaissance du **PROMETTANT**, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

- Plan de prévention des risques technologiques

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

- Zone de sismicité

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 2 et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré ci-joint.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le **BENEFICIAIRE** est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 et du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - AVERTISSEMENT

L'article 552 du Code civil dispose « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Toutefois, les dispositions de l'article 18-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 disposent que « s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

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

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts,

D'autre part, le **BENEFICIAIRE** déclare :

- qu'il n'effectue pas la présente acquisition dans le cadre d'une activité économique et qu'il n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts en ce qui concerne les présentes,

- qu'il ne prend aucun engagement de construire ou revendre.

En conséquence, la vente n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

La vente à intervenir sera soumise aux droits d'enregistrement.

Conformément à l'article 1042 du Code Général des Impôts, l'acquisition par le **BENEFICIAIRE** ne donnera lieu à aucune perception au profit du Trésor.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE – DISPENSE

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

Le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

PLUS-VALUES

En ce qui concerne Madame Geneviève ALBOUY : Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'il sera soumis à la taxation au titre des plus-values immobilières des particuliers en ce qui concerne la présente.

En ce qui concerne Monsieur Olivier BONNAVENC : Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.

La présente vente étant réalisée pour un prix non supérieur à 15.000 euros, en ce qui concerne la seule indemnité principale, le **VENDEUR** bénéficie à ce jour de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

Le **PROMETTANT** reconnaît cependant être informé que, compte tenu des débats en cours relatifs à la loi de finance rectificative, la législation fiscale est susceptible de subir des modifications et qu'il n'est pas certain qu'il bénéficiera toujours de l'exonération susmentionnée au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

Domicile fiscal

Le **PROMETTANT** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts, savoir :

- En ce qui concerne Madame Geneviève ALBOUY : de MONTPELLIER II, Centre des Finances Publiques, Le Millénaire, 156 rue Alfred Nobel, 34266 Montpellier cedex 2,

- En ce qui concerne Monsieur Olivier BONNAVENC : MONTPELLIER I, Centre des Finances Publiques, La Paillade, 40 rue de Louvois, 34181 Montpellier cedex 4,

Et s'engager à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,

- l'exception : si le décès survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au **PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants-droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

En cas de pluralité de bénéficiaires personnes physiques cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS – DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du **BENEFICIAIRE** venaient à entrer en application, le **PROMETTANT** s'engage, à ses seuls frais, à fournir au **BENEFICIAIRE** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente, sauf si le **BENEFICIAIRE** en convenait autrement.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers, mais que cette publicité ne peut résulter que d'un acte reçu en la forme authentique. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cela et déchargent le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

POUVOIRS

Les parties confèrent à l'un des clerks de l'Office Notarial représentant le **PROMETTANT** tous pouvoirs nécessaires à l'effet de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de Grande Instance de la situation des **BIENS**.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'Office Notarial chargé de leur demande, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

Que la société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Et n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Dans le cadre des articles 1134 troisième alinéa et 1625 du Code civil, le **PROMETTANT** déclare qu'il a, dès avant ce jour, divulgué au **BENEFICIAIRE** tous renseignements et documents susceptibles d'influencer sa décision de signer les présentes. Au cas où il se révélerait que le **PROMETTANT** a volontairement dissimulé des informations, il serait tenu d'indemniser le **BENEFICIAIRE**, devenu alors

propriétaire, de la totalité du préjudice qu'il pourrait subir y compris de toute perte de valeur des **BIENS**.

En outre, le **PROMETTANT** se reconnaît informé de son obligation d'information à l'égard du **BENEFICIAIRE**, fondée notamment sur les dispositions des articles 1135 et 1602 du Code civil, ainsi que sur les textes spécifiques énumérés aux présentes, sachant qu'à défaut, il s'exposerait à rendre inefficace toute clause d'exonération de sa responsabilité portant sur un vice connu de lui qu'il n'aurait pas déclaré, ou même non connu de lui, s'il n'a pas fourni dans les conditions légales les certificats éventuellement prescrits par la loi.

En conséquence, le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas réalisé lui-même et qu'il n'a pas connaissance que les précédents propriétaires aient eux-mêmes réalisé des modifications de la construction existante, telles qu'augmentation de la superficie, surélévation, changement de destination avec travaux, nécessitant une autorisation administrative non obtenue, autre que ce qui peut être relaté le cas échéant aux présentes à ce sujet.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@Notaires.fr, 0820.845.988.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

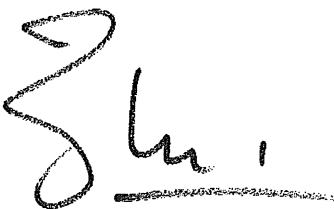
FAIT à Montauban

Le 20 Janvier 2012

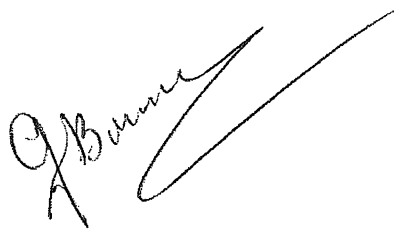
En trois exemplaires dont un pour l'enregistrement.

Les présentes comprenant :

- treize pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul



Olivier BONNARENC



Geneviève BONNARENC

AMENAGEMENT DE L'AVENUE DU PONT TRINQUAT

(section rue des Acconiers / Chemin de Moularès)

CONVENTION DE TRAVAUX

Entre les soussignés,

La Ville de Montpellier, collectivité territoriale, située dans le département de l'Hérault, ayant son siège en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER (34000), identifiée au SIREN sous le numéro 213401722 et représentée par **M. Michaël DELAFOSSE**, adjoint au maire délégué à l'urbanisme, l'aménagement durable et à Montpellier territoire numérique en vertu de l'arrêté de délégation du 2 septembre 2011,

ci-après désignée « **LA BENEFICIAIRE** »,

et

Mme Geneviève BONNAVENC née ALBOUY, née le 06/06/1945 à Rodez (12) demeurant 970, avenue du Pont Trinquat – 34070 MONTPELLIER.

M. Olivier BONNAVENC, né le 31/03/1970 à Montpellier (34) demeurant rue des Bouissettes, 12 impasse des Oiseaux à – 34070 Montpellier

ci-après désignés « **LE PROPRIETAIRE** » (usufruitier/nu-propriétaire),

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

Exposé :

Par délibération du 28 mars 2011, la Ville de Montpellier a arrêté le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire concernant le projet d'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat (section rue des Acconiers / chemin de Moularès).

L'état parcellaire et le plan parcellaire désignent les propriétés impactées. L'acquisition partielle des parcelles par la Ville entraîne l'obligation de reconstituer les équipements, notamment les murs de clôture et les portails d'accès aux propriétés.

Cette convention a pour objet :

- l'autorisation donnée par le propriétaire à la bénéficiaire de réaliser les travaux de reconstitutions d'équipement dans l'emprise foncière restant au propriétaire,
- de définir les engagements de la bénéficiaire relatifs aux travaux de reconstitutions d'équipement.
- l'autorisation donnée par le propriétaire à la bénéficiaire de déposer les demandes d'autorisations de droit des sols préalables à la réalisation des travaux.

Cette convention est annexée à la promesse unilatérale de vente consentie par le propriétaire à la bénéficiaire. Les travaux ne seront réalisés par la bénéficiaire qu'après la signature de la promesse unilatérale de vente et la levée d'option par la bénéficiaire et après obtention de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique.

ARTICLE 1 - OBJET

Le propriétaire autorise la bénéficiaire et toute entreprise dûment mandatée par cette dernière, à avoir accès à la parcelle désignée ci-après et à l'occuper pour la réalisation de toutes études et travaux correspondants précisés ci-dessous.

La bénéficiaire s'engage à réaliser les travaux de reconstitutions d'équipement conformément au descriptif ci-dessous (article 3).

ARTICLE 2 – DESIGNATION DE LA PARCELLE

La présente autorisation de travaux est consentie sur la parcelle suivante :
Commune de MONTPELLIER

cadastre		lieudit	nature	contenance en m ²
section	numéro			
DS	650	964, avenue du Pont Trinquat	chemin	1253 m ²

Emprise de la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) :

43 m²

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT DE LA BENEFICIAIRE et AUTORISATION DONNEE PAR LE PROPRIETAIRE

Le propriétaire autorise les travaux de reconstitution et les travaux préparatoires reconnus indispensables pour permettre la réalisation des travaux projetés et décrits ci-après.

La bénéficiaire prend en charge les travaux de génie civil (tranchée, fourreau, remise en état, revêtement) liés aux raccordements des réseaux existants à l'intérieur des propriétés jusqu'en limite des bâtiments desservis : réseaux ERDF, GRDF, télécommunications.

Les concessionnaires des réseaux déposeront les anciennes installations et assureront la pose de leurs réseaux, ainsi que les coffrets dans les murs de clôture. La bénéficiaire coordonnera leur intervention.

La bénéficiaire prend en charge la reprise des branchements d'eaux potables et d'eaux usées.

Le propriétaire autorise la bénéficiaire à déposer les demandes d'autorisation de droit des sols préalables à la réalisation des travaux.

La bénéficiaire s'engage également à réaliser les travaux de reconstitution des équipements existants conformément au **plan ci-annexé et au descriptif exposé ci-dessous** :

Description des travaux réalisés par la bénéficiaire :

Soutènement à reconstituer en sous-œuvre de chaque côté du chemin

Rampe d'accès à reprofiler : pente à reprendre

Portail électrique existant à repositionner en retrait de 5 m par rapport à la limite de propriété

ARTICLE 4 - EXECUTION DES TRAVAUX

Cette occupation donnera lieu à l'établissement d'un état des lieux avant travaux.

La bénéficiaire s'engage à faire réaliser les travaux dans le respect des règles de l'art et conformément aux normes et prescriptions réglementaires et dans le respect des droits des tiers.

Pendant les travaux et jusqu'à leur achèvement, en cas de dommages susceptibles d'être causés, le propriétaire en informera immédiatement la bénéficiaire, qui s'engage à faire cesser les dommages et à en supporter la charge (directement ou par l'intermédiaire des entreprises responsables). Pendant cette phase d'exécution des travaux, la bénéficiaire ou son mandataire veillera à ce que l'accessibilité de la parcelle et sa fermeture soient assurées (clôture de chantier).

Après travaux, les parties signeront un procès-verbal de remise de ces travaux aux propriétaires pour constater leur parfait achèvement des travaux conformément aux engagements pris.

Fait sur 2 pages et en 3 exemplaires,
A Montpellier, le 20 janvier 2012

« LA BENEFICIAIRE »
La Ville de Montpellier


« LE PROPRIETAIRE »

Elargissement de l'Avenue du Pont Trinquat

Ville de Montpellier

INTERVIA ETUDES

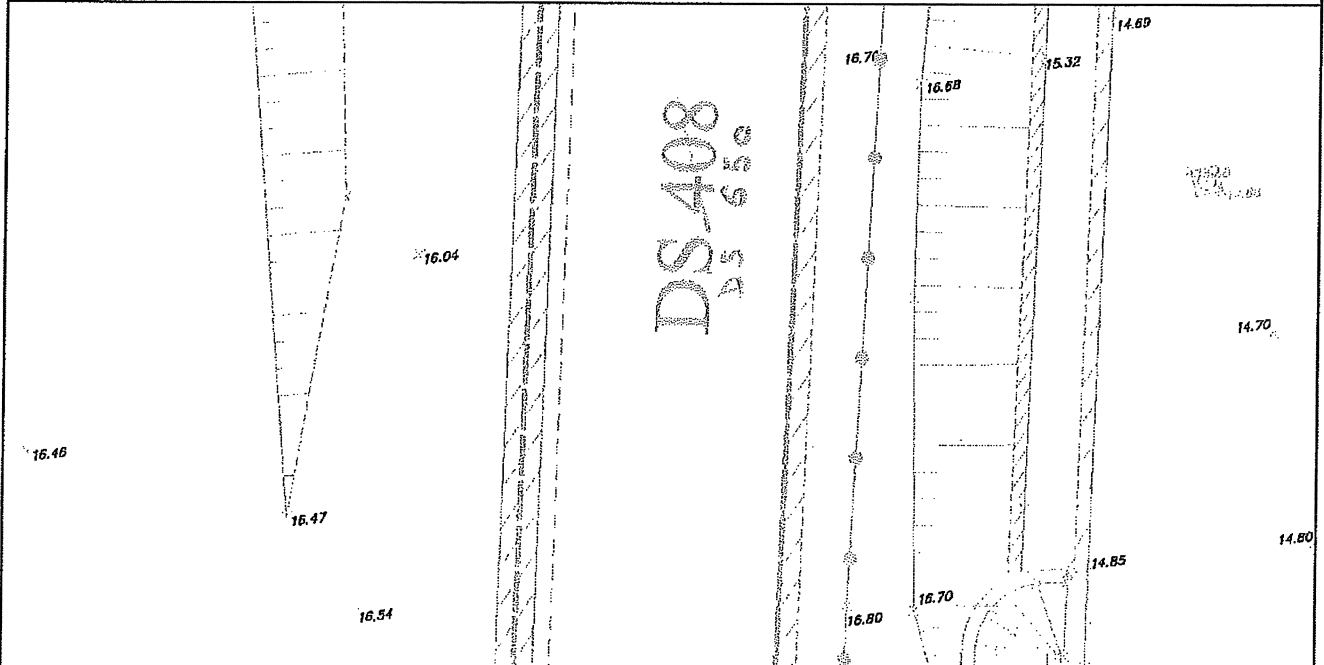
C. PONTAL Architecte

PARCELLE N° DS 850

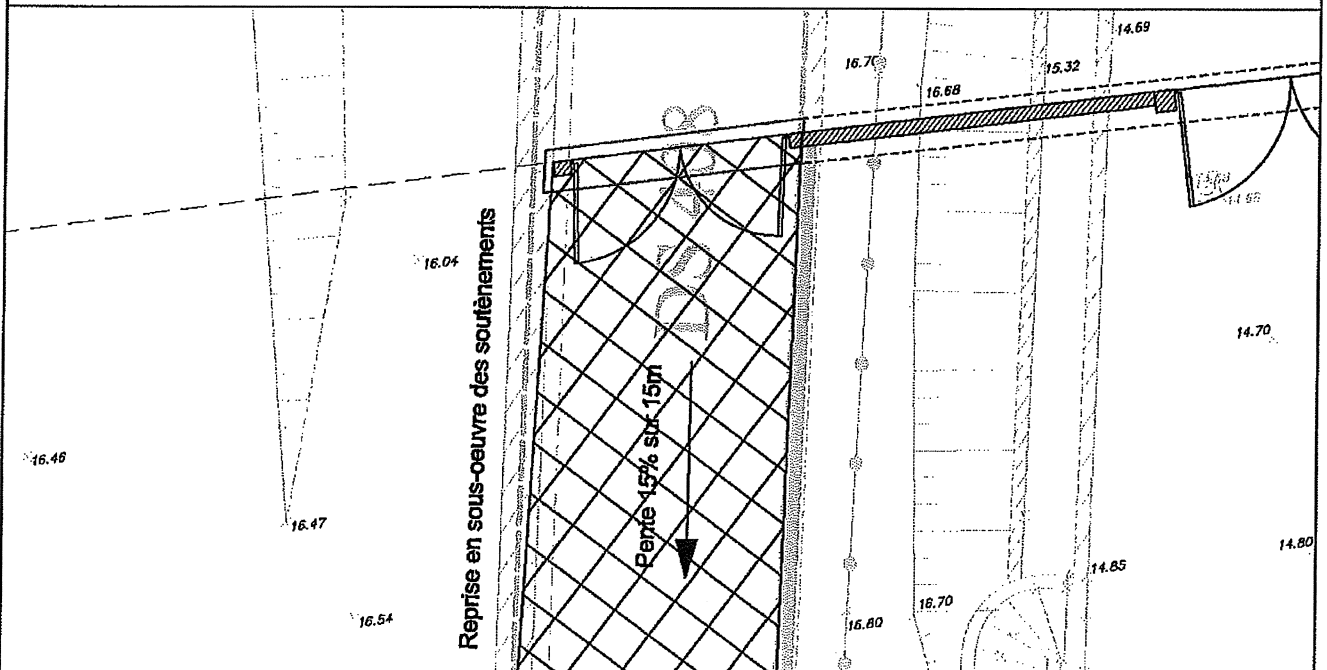
PROPRIETAIRE : M.BONNAVENC



Vue en plan : Existant - 1/100e



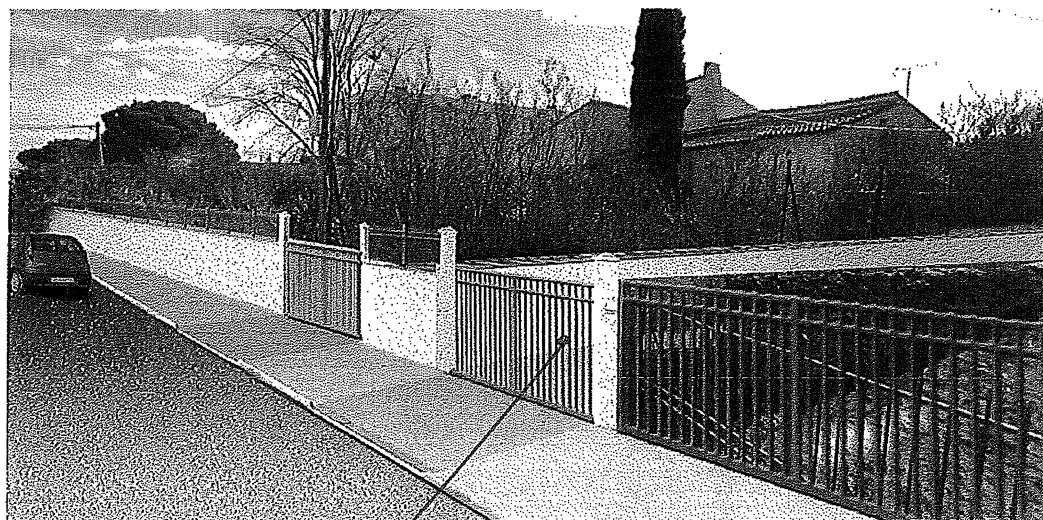
Vue en plan : Après élargissement - 1/100e



Avant travaux



Après travaux



recul du portail
électrique existant
de 5 mètres

Séance publique du lundi 26 mars 2012

Convoqué le mardi 20 mars 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le 26 lundi mars 2012 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUEGHIA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Perla DANAN, Michaël DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Robert SUBRA, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Michel ASLANIAN, Magalie COUVERT, Arnaud JULIEN, Nicole MOSCHETTI-STAMM, Françoise PRUNIER, Régine SOUCHE.

Absents :

Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.



Aménagement de l'avenue du Pont Trinquat (section rue des Acconiers / chemin de Moularès)

Propriété de M. et Mme Claude MAURIN

991, avenue du Pont Trinquat

parcelle DS 110p

promesse unilatérale de vente et convention de travaux

Michaël DELAFOSSE rapporte :

Par délibération du 14/12/2009, le Conseil municipal a fixé les objectifs du projet d'élargissement de l'avenue du Pont Trinquat dans sa partie comprise entre la rue des Acconiers et le chemin de Moularès. Ce projet s'inscrit dans le développement de la Ville, notamment de l'opération Port Marianne, et la nécessité d'adapter le réseau viaire à sa forte croissance démographique.

Cette avenue est considérée comme un des maillons fonctionnels importants du réseau viaire montpelliérain dans la perspective de la réalisation prochaine du Pont de la République sur le Lez.

L'aménagement prévu permettra de transformer l'actuelle voie à sens unique et ses trottoirs étroits et peu sécurisés, en une voie urbaine à double sens de circulation bordée de trottoirs plantés dont un espace partagé piétons/cycles confortable de 5 mètres de large, du stationnement unilatéral discontinu, le tout sur une emprise d'une largeur comprise entre 13 et 15 mètres définie à l'issue d'une large concertation menée auprès des propriétaires concernés.

Les travaux commenceront au premier trimestre 2013 et dureront environ une année.

Le Conseil municipal, par délibération du 28 mars 2011, a arrêté le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire autorisant l'acquisition des biens nécessaires à l'aménagement de l'avenue du Pont Trinquat, soit à l'amiable, soit par l'expropriation. Ces enquêtes se dérouleront du 19 mars au 18 avril 2012. La Ville a pris néanmoins contact avec les propriétaires depuis

plusieurs mois pour négocier à l'amiable l'acquisition des emprises nécessaires à la réalisation du projet, soit environ 1769 m² répartis sur dix-neuf parcelles. Dans ce cadre, la Ville a fait des propositions à chacun concernant les prix d'acquisition des terrains concernés et les travaux de reconstitution qu'elle devra réalisés (mur de clôture, réseaux...).

S'agissant de la propriété de Monsieur et Madame Claude MAURIN, le projet prévoit l'acquisition par la Ville d'une emprise de 12 m², issue de leur propriété cadastrée DS 110. Les propriétaires ont accepté de signer une promesse unilatérale de vente à la Ville de cette emprise au prix de 4.320 €, se décomposant de la façon suivante :

Indemnité principale :	3.600 €
Indemnité de emploi :	720 €
Indemnité totale :	4.320 €

Ainsi, nous vous proposons d'accepter cette promesse conforme à l'estimation des services fiscaux et établie sous la condition suspensive d'obtention de la déclaration d'utilité publique.

A cette promesse unilatérale de vente, est annexée une convention de travaux par laquelle la Ville s'engage à réaliser des travaux de reconstitution des équipements chez les propriétaires :

- la reconstruction d'un accès véhicule (portail à double vantaux)
- la reconstruction d'un accès piéton avec portillon
- la réalisation des travaux de génie civil (tranchée, fourreau, remise en état du revêtement) liés aux raccordements des réseaux existants à l'intérieur de la propriété jusqu'en limite de l'habitation desservie.

Par cette convention, la Ville s'engage également à déposer les autorisations de droit des sols préalables à la réalisation de reconstitution (murs de clôture notamment).

Dans cette convention, les propriétaires s'engagent à autoriser la Ville à réaliser, dans sa propriété, ces travaux qui leur seront remis dès leur achèvement.

En conséquence, après étude et au vu de l'estimation des services fiscaux, nous vous proposons :

- d'accepter la promesse unilatérale de vente signée par M. et Mme Claude MAURIN par laquelle ils promettent de céder à la Ville une emprise foncière de 12 m² issue de leur propriété cadastrée DS 110 située 991, avenue du Pont Trinquat au prix de 4.320 €,
- d'accepter de lever l'option de cette promesse unilatérale de vente,
- d'autoriser la signature de la convention de travaux,
- d'autoriser l'acquisition d'une emprise foncière de 12 m² issue de la propriété de M. et Mme Claude MAURIN cadastrée DS 110 au prix de 4.320 €,
- de confier la rédaction de l'acte authentique constatant la vente à Maître Sybille GRASSET-TENDERO, notaire à Baillargues,
- d'autoriser Madame le Maire, ou à défaut l'adjoint délégué à signer la convention de travaux,
- de dire que le montant des indemnités et des frais liés à cette acquisition sera prélevé sur le budget de la Ville,
- d'autoriser Madame le Maire, ou à défaut Monsieur l'Adjoint délégué, à déposer toute demande d'autorisation administrative et à signer tout acte ou document concernant à cette affaire.

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire

Hélène MANDROUX

Publiée le 27 03 2012

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

Montpellier, le 9 mars 2011

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA REGION
LANGUEDOC-ROUSSILLON ET DU DEPARTEMENT DE L'HERAULT

BRIGADE D'EVALUATION

CENTRE ADMINISTRATIF CHAPTAL

34953 MONTPELLIER CEDEX

Réception sur rendez-vous

Affaire suivie par Pascal BONNAIRE

téléphone : 04 67 22 62 67

télécopie : 04 67 22 62 69

Courriel : pascal.bonnaire@dgfip.finances.gouv.fr

COPIE

Madame le Maire de Montpellier
Direction Générale des Services Techniques
Direction de l'urbanisme opérationnel
1, Place Francis Ponge
34064 Montpellier Cedex 2

Objet : Estimation sommaire et globale du projet
d'élargissement de l'avenue du pont Trinquat.
Dossier suivi par Mme Grézoux.

N/Référence : dossier n° 2011.172V0307.

Madame,

Par un courrier en date du 8 février dernier, vous avez sollicité une estimation sommaire et globale des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement d'une partie de l'avenue du Pont Trinquat conduit par la ville de Montpellier.

Vous trouverez ci-après un tableau récapitulant la charge foncière des emprises à acquérir.

Le montant global de ces acquisitions, établi sur la base des éléments communiqués par vos services, est estimé à un total de l'ordre de 800 000 € auquel il convient d'ajouter une marge d'imprévu et de négociation de 20 %.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de ma considération distinguée.



Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques,
Par délégation,
Le chef de brigade

Serge de BREMOY

Tableau récapitulatif des indemnités de dépossession foncière des emprises nécessaires à l'élargissement de l'avenue du Pont Trinquat

Zone 2U2-2 : quartier à dominante d'habitat individuel – COS de 0,5 : évaluation du terrain à partir du prix unitaire du m2 au sol avec abattement selon encombrement de la parcelle.

Zone 2U1-1 : quartier à dominante d'habitat collectif – COS de 1 : évaluation du terrain à partir du prix unitaire du m2 au sol avec abattement selon encombrement de la parcelle ou de la SHON théorique (perte des droits à construire) si plus favorable.

Prix unitaire moyen du TAB retenu : 500 € (cf jurisprudence du TGI sur expropriations/tram avenue de Lodève notamment)

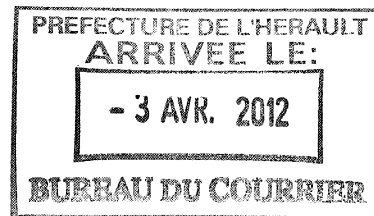
Prix unitaire moyen du m2 de SHON : 360 €

Abattement pour encombrement de 50 à 10 % selon encombrement de la parcelle.

Total arrondi à 800 000 € + 20 % au titre des imprévus et de la marge de négociation = 960 000 €.

Réf cadastrale	Propriétaire	Parcelle Zone/cos	Emprise	Nature des biens	Valeur unitaire	Evaluation	Ind. accessoires Frais de emploi	Total
DS 35	Muela	638 m ² 2U2-2/0,5	136 m ²	Ancienne bâtisse Garage Serre, volière Terrain	500 € x 80 m ² = 40 000 € 500 € x 22 m ² = 11 000 € Forfait 5 000 € Surplus de terrain non bâti : 136 – 80 – 22 = 34 m ² 34 m ² x 500 € x 0,50 = 8 500 €	40 000 € 11 000 € / 8 500 € 59 500 €	6 950 € 5 000 €	71 450 €
DS 34	Battaglia	382 m ² 2U2-2/0,5	48 m ²	Jardin d'agrément	48 m ² x 500 € x 0,50 = 12 000 €	12 000 €	960 € 3 arbres/6 000 €	18 960 €
DS 33	Bressand	389 m ² 2U2-2/0,5	20 m ²	Jardin d'agrément	20 m ² x 500 € x 0,50 = 5 000 €	5 000 €	1 000 €	6 000 €
DS 14	Barbe	4423 m ² 2U2-2/0,5	273 m ²	Jardin d'agrément	273 m ² x 500 € x 0,90 = 122 850 €	122 850 €	13 285 €	136 135 €
DS 650	Bonnaveuc	1296 m ² 2U2-2/0,5	43 m ²	Chemin d'accès	43 m ² x 500 € x 0,6 = 12 900 €	12 900 €	2 290 €	15 190 €
DS 134	Bonnaveuc	891 m ² 2U2-2/0,5	198 m ²	Jardin d'agrément Emplacements de stationnement(2)	198 m ² x 500 € x 0,6 = 59 400 €	59 400 €	6 940 €	66 340 €

DS 38	Sanson	431 m ² 2U2-2/0,5	6 m ²	Jardin d'agrément et remise à usage de garage	garage : 15 m ² à 500 €/m ² = 7 500 € Surplus du terrain non bâti : 3,75 m ² x 500 € x 0,5 = 940 €	7 500 € <u>940 €</u> 8 440 €	1 516 €	9 956 €
DS 39	Vernay	807 m ² 2U2-2/0,5	30 m ²	Jardin d'agrément	30 m ² x 500 € x 0,60 = 9 000 €	9 000 €	1 600 € Arbres/2 000 €	12 600 €
DS 412	Demes/ Causse	568 m ² 2U2-2/0,5	27 m ²	Jardin d'agrément Atelier 3 m ²	27 m ² - 3 m ² = 24 m ² x 500 € x 0,60 = 7 200 € 3 m ² x 500 € = 1 500 €	7 200 € <u>1 500 €</u> 8 700 €	1 555 €	10 255 €
DS 41	Claude	382 m ² 2U2-2/0,5	78 m ²	Jardin d'agrément Garage 28 m ²	78 m ² - 28 m ² = 50 m ² x 500 € x 0,60 = 15 000 € 28 m ² x 500 € = 14 000 €	15 000 € <u>14 000 €</u> 29 000 €	3 900 € Arbres(2)/2 000	34 900 €
DS 273	Breuil	3494 m ² 2U2-2/0,5	449 m ²	Jardin d'agrément	449 m ² x 500 € x 0,90 = 202 050 €	202 050 €	21 205 € Arbres ?	223 255 €
DS 45	Assoc synd	1948 m ² 2U2-2/0,5	20 m ²	Voie d'accès goudronnée	20 m ² x 500 € x 0,2 (accès goudronné) = 2 000 €	2 000 €	400 €	2 400 €
DS 556	Agelou	2000 m ² 2U1-1/1	2 m ²	Jardin d'agrément	2 m ² x 500 € x 0,2 = 200 € SHON 2 m ² x 360 € = 720 €	720 €	144 €	864 €
DS 109	Carbonnel	1387 m ² 2U1-1/1	15 m ²	Jardin d'agrément	15 m ² x 500 € x 0,60 = 4 500 € SHON 15 m ² x 360 € = 5 400 €	5 400 €	1 080 €	6 480 €
DS 110	Maurin	1172 m ² 2U1-1/1	14 m ²	Jardin d'agrément	14 m ² x 500 € x 0,60 = 4 200 € SHON 14 m ² x 360 € = 5 040 €	5 040 €	1 008 €	6 048 €
DS 111	Inconnu	408 m ² 2U2-2/0,5	96 m ²	Chemin privé	96 m ² x 500 € x 0,40 = 19 200 €	19 200 €	2 920 €	22 120 €
DS 253	Richard	1629 m ² 2U1-1/1	197 m ²	Jardin d'agrément	197 m ² x 500 € x 0,80 = 78 800 € SHON 197 m ² x 360 € = 70 920 €	78 800 €	8 880 €	87 680 €
DS 429	Fernandez	635 m ² 2U1-1/1	10 m ²	Jardin d'agrément	10 m ² x 500 € x 0,80 = 4 000 € SHON 10 m ² x 360 € = 3 600 €	4 000 €	800 €	4 800 €
DS 426	Fernandez	912 m ² 2U1-1/1	110 m ²	Jardin d'agrément	110 m ² x 500 € x 0,60 = 33 000 € SHON 110 m ² x 360 € = 39 600 €	39 600 €	4 960 €	44 560 €
TOTAL	19 propr.	m ²	1 772 m ²			683 600 €	96 393 €	779 993 €



100048501
SGT/AS

ENTRE LES SOUSSIGNES

PROMETTANT

Monsieur Claude Louis René Paul **MAURIN**, médecin retraité, et Madame Anne-Marie Mauricette Yvonne **RAUZY**, psychologue, son épouse, demeurant ensemble à MONTPELLIER (34070), 991 avenue du Pont Trinquat.

Mariés initialement sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Marcel VIALLAT, notaire à 34000 MONTPELLIER, le 12 août 1963, préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINTES-MARIES-DE-LA-MER (13460), le 13 août 1963.

Actuellement soumis au régime de la Communauté universelle aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Jeanne CADERAS de KERLEAU, notaire à MAUGUIO le 4 mars 2011, et aux termes d'un acte reçu par Maître Jeanne CADERAS de KERLEAU, notaire susnommée le 7 juillet 2011, contenant apport à ladite communauté universelle.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

BENEFICIAIRE

La **COMMUNE DE MONTPELLIER**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département l'Hérault, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER (34000), 1 place Francis Ponge, identifiée au SIREN sous le numéro 213401722.

Représentée aux présentes par Monsieur Michaël DELAFOSSE, en sa qualité d'Adjoint au Maire, délégué à l'urbanisme, l'aménagement durable et à Montpellier territoire numérique, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame le Maire de la Ville de Montpellier, suivant arrêté numéro 2011/2209/T/R du 2 septembre 2011, visé par la Préfecture de l'Hérault le 2 septembre 2011, et dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du 28 mars 2011, visée par la Préfecture de l'Hérault le 31 mars 2011, dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention.