

Ange-Marie ROBINET
Cave d'Aléria
Padulone, Rte de la mer
20270 ALERIA
Courriel : idubusse@cavedaleria.fr
Tel : 06 42 69 65 68

Direction Régionale de
l'Environnement de
l'Aménagement et du Logement
de Corse
Immeuble Paglia Orba
Lieu dit Croix d'Alexandre
Route d'Alata
20090 AJACCIO

Aléria, le 19/05/23

Objet : Réponse courrier DREAL/SBEP/DSPEI/MG/2023/n°028

Madame la Directrice par intérim,

Dans votre courrier en date du 13/03/2023 vous sollicitez des informations complémentaires nécessaires à l'étude de notre dossier. Je me permets d'y répondre point par point.

- Les parcelles sont effectivement issues d'une division parcellaire, cela est détaillé dans le titre de propriété et illustré par la cartographie qui se trouvent en Annexes.
- La plantation de vignes ou d'agrumes aura besoin d'un minimum d'eau pour survivre, mais comme c'est le cas dans mes vignes actuelles, je n'arrose que très peu pour ne pas créer des plantes dépendantes de l'eau et sensibles à la sécheresse. J'estime les besoins à 2 ou 3 arrosages de 12 heures au goutte à goutte (système le plus économe en eau), ce qui revient à environ 15mm par arrosage.
- Afin de respecter au mieux la biodiversité et dans un souci économique, nous avons finalement décidé de défricher à l'aide d'un broyeur forestier qui laissera les déchets verts sur place.
- Les déchets verts seront laissés à même le sol afin qu'ils se dégradent et viennent apporter de la matière organique et de la vie dans nos sols.
- Les travaux seront réalisés à l'automne afin de nuire le moins possible à la faune présente et la durée prévue est d'environ 2 jours.

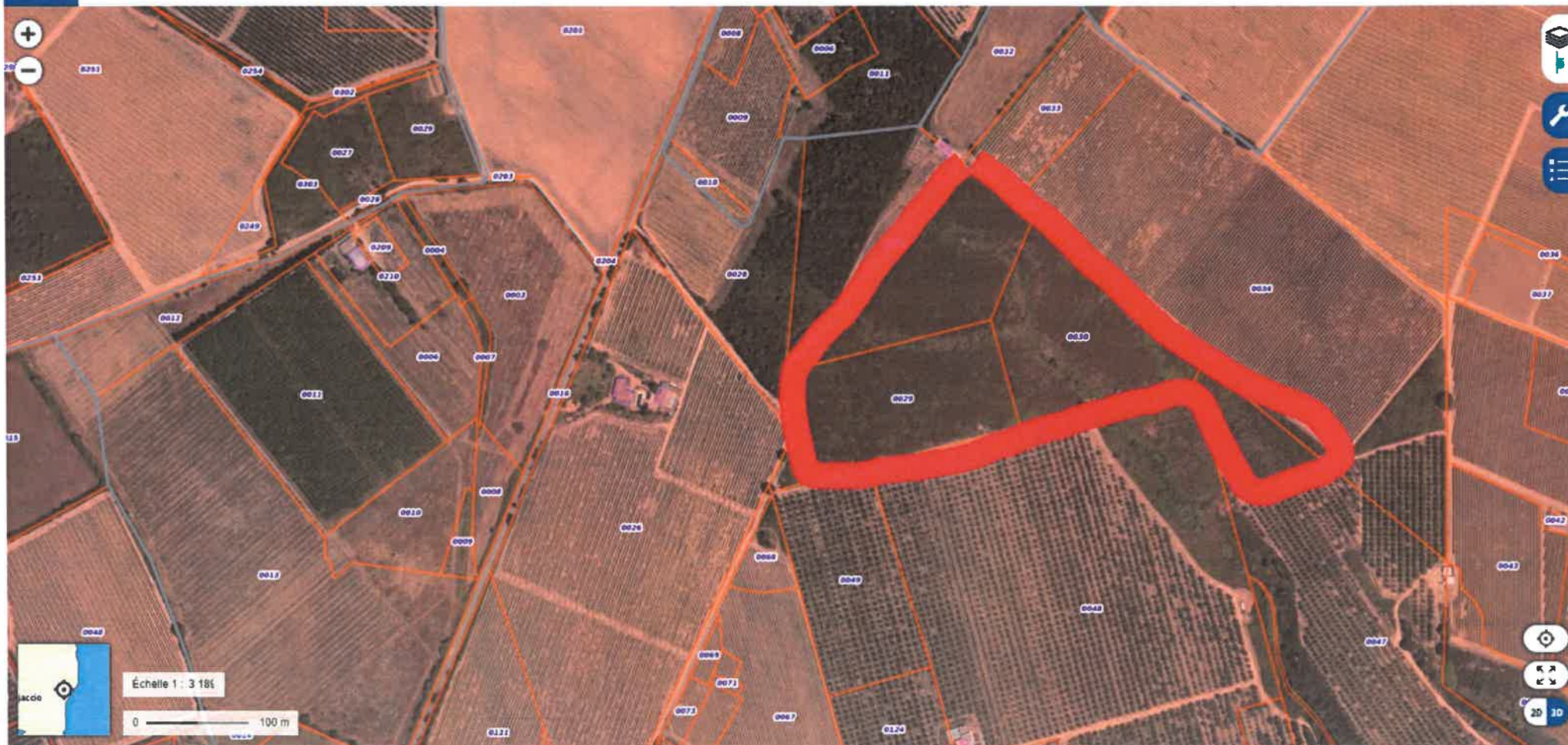
- Aucun arbre n'est présent sur la parcelle. Les bordures du terrain ne seront pas démaquisées afin de garder une « clôture » naturelle où poussent des buissons hauts. Cela sera un refuge pour la biodiversité.
- Le broyage sera effectué haut, de façon à ne pas toucher les tortues possiblement présentes. Des bandes de maquis leur sont également laissées tout autour de la parcelle de façon à leur laisser des refuges.
- Il n'y aura pas de clôture.
- Nous n'avons pas indiqué le ruisseau de Migliareccia car nous ignorions son existence. Ce n'est qu'en regardant sur Geoportail que nous avons découvert son tracé. Cette zone de ripisylve est en limite de mon terrain et ne sera pas plantée car elle est difficile à travailler.
- Les investigations préventives archéologiques n'ont pas encore été faites mais nous sommes en train de nous rapprocher d'un organisme habilité à les effectuer.

En espérant avoir apporté les éléments permettant la poursuite de votre étude,

Veillez agréer, Madame la Directrice par intérim, l'expression de ma considération distinguée.

Ange-Marie ROBINET





Échelle 1 : 3 181

0 100 m

PMA/JFL/

100728404

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,

LE *Président*

A ALÉRIA (Haute-Corse). Résidence Bastien TADDEI, au siège de l'Office Notarial,

Suivant acte authentique reçu sous le sceau de l'Etat par Maître Marie-Anne PIERI, Notaire de la République - Officier Public, membre de la société d'exercice libéral unipersonnelle à responsabilité limitée dénommée « Marie-Anne PIERI, Notaire », titulaire de l'Office Notarial d'ALÉRIA,

Reçoit l'acte authentique de VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La **COMMUNE DE GHISONACCIA**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de Haute-Corse, dont l'adresse est à GHISONACCIA (20240), Mairie de Ghisonaccia, identifiée au SIREN sous le numéro 212 001 234.

La **COMMUNE DE GHISONI**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de Haute-Corse, dont l'adresse est à GHISONI (20227), Mairie de Ghisoni, identifiée au SIREN sous le numéro 212 001 242.

La **COMMUNE DE LUGO DI NAZZA**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de Haute-Corse, dont l'adresse est à LUGO-DI-NAZZA (20240), Mairie de Lugo di Nazza, identifiée au SIREN sous le numéro 212 001 499.

La **COMMUNE DE POGGIO DI NAZZA**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de Haute-Corse, dont l'adresse est à

A

AMR

AS f PB

GW

POGGIO-DI-NAZZA (20240), Mairie de Poggio di Nazza, identifiée au SIREN sous le numéro 212 002 364.

ACQUEREUR

Monsieur Ange Marie Georges **ROBINET**, viticulteur, époux de Madame Diane Marie-Dominique Hélène **MELA**, demeurant à GHISONACCIA (20240) Domaine de Campu Vecchiu Alzitone.

Né à BASTIA (20200) le 11 juin 1979.

Marié à la mairie de GHISONACCIA (20240) le 22 juillet 2006 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 Marie-Anne PIERI, notaire à ALERIA (20270), le 15 juin 2006.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Ange ROBINET acquiert la pleine propriété du BIEN.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE GHISONACCIA est représentée à l'acte par Monsieur GUIDICI Francis, son Maire en exercice, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de ladite commune en date du 24 septembre 2019, télétransmise à la Sous-Préfecture de CORTE le 03 octobre 2019, dont une copie est annexée.

- La COMMUNE DE GHISONI est représentée à l'acte par Monsieur ALBERTINI Don Marc, son Maire en exercice, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de ladite commune en date du 19 juillet 2019, transmise à la Sous-Préfecture de CORTE le 26 juillet 2019, dont une copie est annexée.

- La COMMUNE DE LUGO DI NAZZA est représentée à l'acte par Monsieur BENEDETTI François, son Maire en exercice, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de ladite commune en date du 26 novembre 2019, télétransmise à la Sous-Préfecture de CORTE le 03 décembre 2019, dont une copie est annexée.

- La COMMUNE DE POGGIO-DI-NAZZA est représentée à l'acte par Monsieur GUIDICI Jean-Noël, son Maire en exercice, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de ladite commune en date du 13 juillet 2019, télétransmise à la Sous-Préfecture de CORTE le 14 mars 2018, dont une copie est annexée.

- Monsieur Ange ROBINET, époux de Madame Diane Marie-Dominique Hélène MELA, est présent à l'acte.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

AMR





FB



- 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 ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

EXPOSE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Les représentants des communes sont spécialement autorisés à réaliser la présente opération aux termes des délibérations motivées de leurs Conseils Municipaux mentionnées ci-dessus.

Ils déclarent :

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

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les VENDEURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge :

AMR   

aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les ACQUEREURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Le mot "BIEN" désigne le terrain vendu.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A GHISONACCIA (HAUTE-CORSE) (20240).

Une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	29	Coggia	02 ha 27 a 32 ca
AL	30	Coggia	02 ha 23 a 80 ca
AL	193	Coggia	02 ha 03 a 38 ca
AL	194	Coggia	00 ha 03 a 76 ca
AL	197	Coggia	00 ha 93 a 69 ca
AL	199	Compagnia	00 ha 85 a 29 ca
BD	290	Mortella	04 ha 33 a 12 ca

Total surface : 12 ha 70 a 36 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Division cadastrale

La parcelle originaiement cadastrée section AL numéro 31 lieudit Coggia pour une contenance de quatre hectares trois ares quatre-vingts centiares (04ha 03a 80ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AL numéro 193.
- Le VENDEUR conserve la propriété de :

AMR f ABM 2-9  

- La parcelle désormais cadastrée section AL numéro 192 lieudit Coggia pour une contenance de deux hectares soixante-dix-neuf centiares (02ha 00a 79ca).

La parcelle originellement cadastrée section AL numéro 33 lieudit Coggia pour une contenance de un hectare vingt-sept ares quarante-huit centiares (01ha 27a 48ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AL numéro 194.
- Le VENDEUR conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section AL numéro 195 lieudit Coggia pour une contenance de un hectare vingt-trois ares soixante-douze centiares (01ha 23a 72ca).

La parcelle originellement cadastrée section AL numéro 34 lieudit Coggia pour une contenance de huit hectares quatre-vingt-quatre ares cinquante-deux centiares (08ha 84a 52ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AL numéro 197.
- Le VENDEUR conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section AL numéro 196 lieudit Coggia pour une contenance de sept hectares trente-trois ares quarante-neuf centiares (07ha 33a 49ca).
 - La parcelle désormais cadastrée section AL numéro 198 lieudit Coggia pour une contenance de soixante et onze ares cinquante-sept centiares (00ha 71a 57ca).

La parcelle originellement cadastrée section AL numéro 47 lieudit Compagnia pour une contenance de six hectares quatre-vingt-dix-huit ares soixante-dix centiares (06ha 98a 70ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AL numéro 199.
- Le VENDEUR conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section AL numéro 200 lieudit Compagnia pour une contenance de six hectares dix-sept ares vingt-quatre centiares (06ha 17a 24ca).

La parcelle originellement cadastrée section BD numéro 12 lieudit Mortella pour une contenance de cinq hectares douze ares soixante centiares (05ha 12a 60ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section BD numéro 290.
- Le VENDEUR conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section BD numéro 291 lieudit Mortella pour une contenance de soixante-quinze ares quatre-vingt-dix-sept centiares (00ha 75a 97ca).

En ce qui concerne la division des parcelles cadastrées section AL numéros 31, 33, 34,

AMR   

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Hugo PETRONI géomètre expert à GHISONACCIA (Haute-Corse), le 13 juin 2018 sous le numéro 1839S.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document d'arpentage est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatives sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

En ce qui concerne la division de la parcelle cadastrée section BL numéro 12

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Hugo PETRONI géomètre expert à GHISONACCIA (Haute-Corse), le 13 juin 2018 sous le numéro 1838W.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document d'arpentage est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatives sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'ACQUEREUR ayant l'intention de construire sur le terrain un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le VENDEUR précise qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain aux présentes ne résulte donc pas d'un bornage.

EFFET RELATIF

Les Communes venderesses sont propriétaires du BIEN objet des présentes à concurrence d'un quart (1/4) indivis en pleine propriété chacune depuis des temps immémoriaux.

PACTE DE PREFERENCE AU PROFIT DU VENDEUR

Le VENDEUR fait réserve expresse à son profit d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du ou des biens immobiliers objet des présentes par l'ACQUEREUR ou ses ayants droit, ce que l'ACQUEREUR accepte. Ce pacte constitue une disposition dépendante sans laquelle le présent acte n'aurait pas été conclu. Il n'a pas vocation à s'appliquer en cas de changement ultérieur de la nature, de la destination ou de la consistance du ou des biens immobiliers objet du pacte.

AMR ¹⁶   F-3 

Le droit de préférence est convenu dans le cas de la cession à titre onéreux de la pleine propriété du ou des seuls biens objet des présentes et également dans le cas de la cession d'un ensemble immobilier dans lequel le ou les biens immobiliers dont il s'agit se trouveraient inclus.

Si une vente amiable doit intervenir, le VENDEUR aura un droit de préférence pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que ceux auxquels l'ACQUEREUR aura traité, et qui devront lui être communiqués par exploit d'Huissier en même temps que l'identité de la personne avec laquelle ces charges, modalités et prix auront été arrêtés.

L'exploit devra préciser formellement qu'il est adressé en exécution des stipulations de la présente vente, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas.

Dans la mesure où la vente entrerait dans le champ d'application l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'exploit d'Huissier devra être accompagné du projet de la vente afin de permettre la purge du délai de rétractation, la réception de l'exploit fera courir le délai de rétractation.

En toute hypothèse, l'exploit devra être accompagné des divers documents prescrits par la réglementation en vigueur tels que notamment les diagnostics de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Le bénéficiaire du droit de préférence disposera alors d'un délai de trente jours à compter de la remise de cet exploit pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant, également par exploit d'Huissier, son acceptation. La renonciation au droit de préférence pourra s'effectuer par simple lettre ou par le silence durant le délai fixé ci-dessus.

Si une adjudication intervient, le VENDEUR aura un droit de préférence pour se porter adjudicataire aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que le dernier enchérisseur. Il ne pourra exercer son droit qu'aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Pour lui permettre d'exercer son droit de préférence, le VENDEUR devra être informé de l'adjudication par exploit d'Huissier au moins trente jours avant la date fixée pour celle-ci. A cet exploit qui devra réitérer les modalités de l'exercice du pacte de préférence devra être jointe la copie du cahier des charges.

Le droit de préférence ainsi conféré ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers, mais restera librement transmissible aux ayants droit à titre gratuit du bénéficiaire.

En cas de précédés de l'ACQUEREUR, la présente obligation sera transmise à ses ayants droit.

Le présent pacte est évalué, pour la perception du salaire du conservateur des hypothèques, à cent cinquante euros (150,00 eur).

La validité de ce pacte expirera dans le délai de 10 ans à compter des présentes.

En cas de violation du pacte, le bénéficiaire aura droit, à son choix exclusif, d'être substitué au tiers de bonne foi ou d'exiger, à titre de clause pénale, une somme égale au quart de la valeur du ou des biens objet du pacte au jour de la constatation de celle-ci.

Les parties requièrent le service de la publicité foncière de bien vouloir annoter le fichier de la présente clause au titre d'information des tiers.

CLAUSES EXPRESSES

Il est extrait du compromis de vente ci-après visé, la clause particulière littéralement rapportée ci-dessous :

AMR

VG

P

AD 1 FD

GPW

« Les quatre communes se réservent, en cas de revente de tout ou partie du bien la possibilité de réclamer au VENDEUR le versement d'une indemnité compensatoire à leur profit, indemnité qui ne pourra excéder 20% de la différence entre le prix de l'acquisition et le prix de la cession ».

La validité de cette clause expirera dans le délai de 10 ans à compter des présentes.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les PARTIES déclarant que le BIEN est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **HUIT MILLE NEUF CENT SIX EUROS ET CINQUANTE-DEUX CENTIMES (8.906,52 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant ce jour par la comptabilité de l'office notarial au VENDEUR, qui en consent quittance.

DONT QUITTANCE

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

COMMUNE DE GHISONACCIA

Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :

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

Le VENDEUR n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

AMR

[Handwritten signatures and initials in blue ink: a large signature, 'F3', and 'Gp']

COMMUNE DE GHISONI

Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :

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

Le VENDEUR n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

COMMUNE DE LUGO DI NAZZA

Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :

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

Le VENDEUR n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

COMMUNE DE POGGIO DI NAZZA

Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :

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

Le VENDEUR n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

AMR

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

IMPOT SUR LA MUTATION

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.
La vente entre dans le champ d'application des droits prévus par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette taxable s'élève à la somme de HUIT MILLE NEUF CENT SIX EUROS ET CINQUANTE-DEUX CENTIMES (8.906,52 EUR).

DROITS

				Mt à payer
<i>Taxe départementale</i>				
8 906,52	x	4,50 %	=	401,00
<i>Taxe communale</i>				
8 906,52	x	1,20 %	=	107,00
<i>Frais d'assiette</i>				
401,00	x	2,37 %	=	10,00
TOTAL				518,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des diverses dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la base taxable de la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme de TRENTE EUROS (30,00 EUR) répartie comme suit :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle minimale sur la vente	8.906,52	0,10%	15
Contribution proportionnelle minimale sur le pacte de préférence	150,00	0,10%	15
Contribution totale			30,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

AMR

[Handwritten signatures and initials: "F3", "Gm", and "AMR"]

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé aux PARTIES qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.
Elles précisent que ce projet ne contient aucune modification à la teneur des engagements qu'elles ont pris dans l'avant contrat conclu entre elles.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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

A ce sujet le VENDEUR déclare :

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

VB

EDY FB Gw

AMR

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré par le service de la publicité foncière de BASTIA (Haute-Corse) ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé.

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

SERVITUDES

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

Le VENDEUR déclare :

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

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

En cas de présence de déchets, le propriétaire du BIEN devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Amr

Amr FB

Opv k

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

CONTENANCE DU TERRAIN

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le VENDEUR déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour l'année entière sont dues par le VENDEUR.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

DISPENSE D'URBANISME

L'ACQUEREUR reconnaît qu'il a été averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage. Il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être par lui-même renseigné des dispositions en vigueur.

L'ACQUEREUR ne fait pas de l'obtention préalable d'une quelconque autorisation d'urbanisme une condition de la réalisation de la vente.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le VENDEUR de son devoir de délivrer à l'ACQUEREUR une information complète.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

L'article L 442-1 du Code de l'urbanisme dispose que :

"Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis."

Il est précisé par les parties que la division effectuée en vue des présentes n'a pas pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis, en conséquence elle ne constitue pas un lotissement.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

La présente vente intervient suite au compromis de vente régularisé le 21 mars 2019 dans le cadre de la Convention d'Intervention Foncière signée le 12 mai 2011

AMR

16

ED

GPW

entre la Commission Syndicale d'Alzitone et la SAFER CORSE. En conséquence, cette vente n'a pas fait l'objet d'une notification à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière

AMR   F3 

permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code). Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

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. Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

ORIGINE DE PROPRIETE

Le VENDEUR est devenu propriétaire de la façon suivante :

Les Communes venderesses sont propriétaires du BIEN objet des présentes à concurrence d'un quart (1/4) en pleine propriété chacune depuis des temps immémoriaux.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

AMR   GW

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux PARTIES un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a violé le consentement de l'ACQUEREUR.

Pareillement, l'ACQUEREUR déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le VENDEUR est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

ELECTION DE DOMICILE

Les PARTIES élisent domicile :

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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



En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse de son domicile.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse de

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est

AMIR  FB  R

relaté aux présentes, les PARTIES agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

AMR

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : marie-anne.pieri@notaires.fr .

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

Comprenant

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

Paraphes

AMR

AMR

AMR

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

