

LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHER PORTE SUR LES TERRAINS SUIVANTS : (joindre pièce 1 et 2)

Dénomination de la propriété ou du massif contenant les terrains à défricher : _____

N° DÉPARTEMENT - COMMUNE	SECTION	N° PARCELLE	SURFACE DE LA PARCELLE ENTIERE	SURFACE À DÉFRICHER PAR PARCELLE	CLASSEMENT AU PLU (1)
11 - VAL DE DAGNE	298 B	40	_ _ ha 2 3 a 3 0 ca (m²)	_ _ ha 3 2 a 0 0 ca (m²)	RNU
11 - VAL DE DAGNE	298 B	290	_ _ ha 9 3 a 0 0 ca (m²)	_ _ ha _ 4 a 4 0 ca (m²)	RNU
11 - VAL DE DAGNE	/	Fossé	_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	_ _ ha _ 7 a 0 5 ca (m²)	RNU
			_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	
			_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	
			_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	
			_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	
			_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	
			_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	
			_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	
			_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	
			_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	
			_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	
			_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	
			_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	_ _ ha _ _ a _ _ ca (m²)	

(1) Si la commune a un Plan Local d'Urbanisme, préciser le classement de la parcelle au moment du dépôt de la demande et notamment si elle est classée en «Espace Boisé Classé» (EBC).

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Surface totale à défricher : |_|_|_|ha|4|3|a|4|5|ca (1ca = 1m²)

N° du département unique ou principal des travaux |_|_|1|1|

Autres départements concernés par les travaux : N° de département 2 |_|_|_| N° de département 3 |_|_|_|

Destination principale des terrains après défrichement (pour les destinations agricoles, préciser prairie, culture, vigne,...) : _____

[Création d'un plan d'eau // Aménagement de ses abords](#)

Projet nécessitant un permis de construire (cocher la case si "oui") : ☐

Autres autorisations ou déclarations déjà déposées relatives au projet (cocher la case si "aucune") : ☒

Type : _____ Date de dépôt : _____ Nom de l'autorité administrative : _____

Type : _____ Date de dépôt : _____ Nom de l'autorité administrative : _____

PROPRIÉTAIRE DES TERRAINS À DÉFRICHER ET SES AYANTS DROIT : (joindre pièce 3 et 7 si ayants droit)

NOM ET PRÉNOM OU RAISON SOCIALE	QUALITÉ (indivisaire, usufruitier, nu-propiétaire,...)	ADRESSE	TÉLÉPHONE
SCEA MONTAGNE D'ALARIC	B0040 : propriétaire	COUTIOU GRAND 11220 VAL DE DAGNE	06 01 79 56 38
GFA DU CHATEAU DE CARBONAC	B0290 : propriétaire // parcelle qui sera acquise par Carcassonne Agglomération préalablement aux travaux	CHATEAU DE CARBONAC 11800 MONZE	06 82 53 39 65

LISTE DES PIÈCES JUSTIFICATIVES À JOINDRE À VOTRE DEMANDE (ARTICLE R.341-1 DU CODE FORESTIER)

N°	Pièces	Dans quels cas fournir cette pièce ?	Pièce jointe
1	Plan de situation (extrait de carte au 1/25000 ^{ème} ou au 1/50000 ^{ème}) localisant les terrains à défricher et la commune la plus proche ;	Tous demandeurs	☒
2	Le ou les extraits des feuilles du plan cadastral contenant les parcelles concernées et précisant l'emprise des surfaces à défricher pour les besoins du projet (emprise du bâti, des aires de travail, des accès et stationnements, des réseaux de raccordement,...) ;	Tous demandeurs	☒
3	Attestation de propriété (relevé de propriété de moins de 6 mois délivré par les Services des Impôts Fonciers ou acte notarié à jour) ;	Tous demandeurs	☐
4	Échéancier prévisionnel des travaux de défrichement ;	Exploitant de carrière	☐
Projets susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement :			
5	Évaluation des incidences Natura 2000. Cette évaluation peut être intégrée à l'étude d'impact ou à la demande d'examen au cas par cas ;	Défrichement impactant ou susceptible d'impacter un site Natura 2000	☐
6	- Décision de l'Autorité environnementale portant dispense de la réalisation d'une étude d'impact après examen au cas par cas ; - ou dans le cas contraire : - Etude d'impact ;	Défrichement de 0,5 ha à moins de 25 ha	☐
7	Étude d'impact ;	Défrichement à partir de 25 ha	☐
Pièces justifiant de la maîtrise foncière des terrains :			
8	Les pièces justifiant de l'accord exprès du propriétaire des terrains (ou de son représentant mandaté) si ce dernier n'est pas le demandeur ;	Demandeurs non propriétaires (hors cas des pièces 9 et 10)	☒
9	Copie de la déclaration d'utilité publique ;	Si le demandeur peut bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique	☐
10	Accusé de réception de l'envoi au propriétaire de la demande d'autorisation de défrichement ;	Si le demandeur bénéficie d'une servitude pour le transport ou la distribution d'énergie prévue au 1° du R341-1 du code forestier	☐
Habilitation du signataire à déposer la demande :			
11	Mandat autorisant le mandataire à déposer la demande ;	Particuliers non propriétaires, indivisions	☐
12	L'acte autorisant le représentant qualifié de la personne morale à déposer la demande (Délibération du conseil d'administration, extrait Kbis de moins de 6 mois,...) ;	Personne morale autre qu'une collectivité	☐
13	Délibération de l'assemblée délibérante autorisant son représentant à déposer la demande ;	Collectivité	☒

ENGAGEMENTS ET SIGNATURE

Je soussigné (nom et prénom) : _____

- certifie avoir pouvoir pour représenter le demandeur dans le cadre de la présente formalité ;
- certifie l'exactitude de l'ensemble des informations fournies dans le présent formulaire et les pièces jointes.

Au nom du demandeur indiqué en page 1 et pour son compte, je demande l'autorisation de procéder au défrichement des parcelles indiquées page 2 conformément au plan de délimitation joint à ma demande (pièce 2) et m'engage à respecter les conditions qui seront subordonnées à cette autorisation.

Fait le ____/____/____

cachet (le cas échéant) et signature du demandeur

MENTIONS LÉGALES

La loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses faites sur ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectifications pour les données à caractère personnel vous concernant auprès de l'organisme qui traite votre demande.

LOCALISATION DE LA ZONE A DEFRICHER

CARCASSONNE AGGLO
Commune de VAL-DE-DAGNE (11)



I.E.S. Ingénieurs Conseil

Agrôpole d'Estillac - BP 342 - 47 931 AGEN Cedex 9

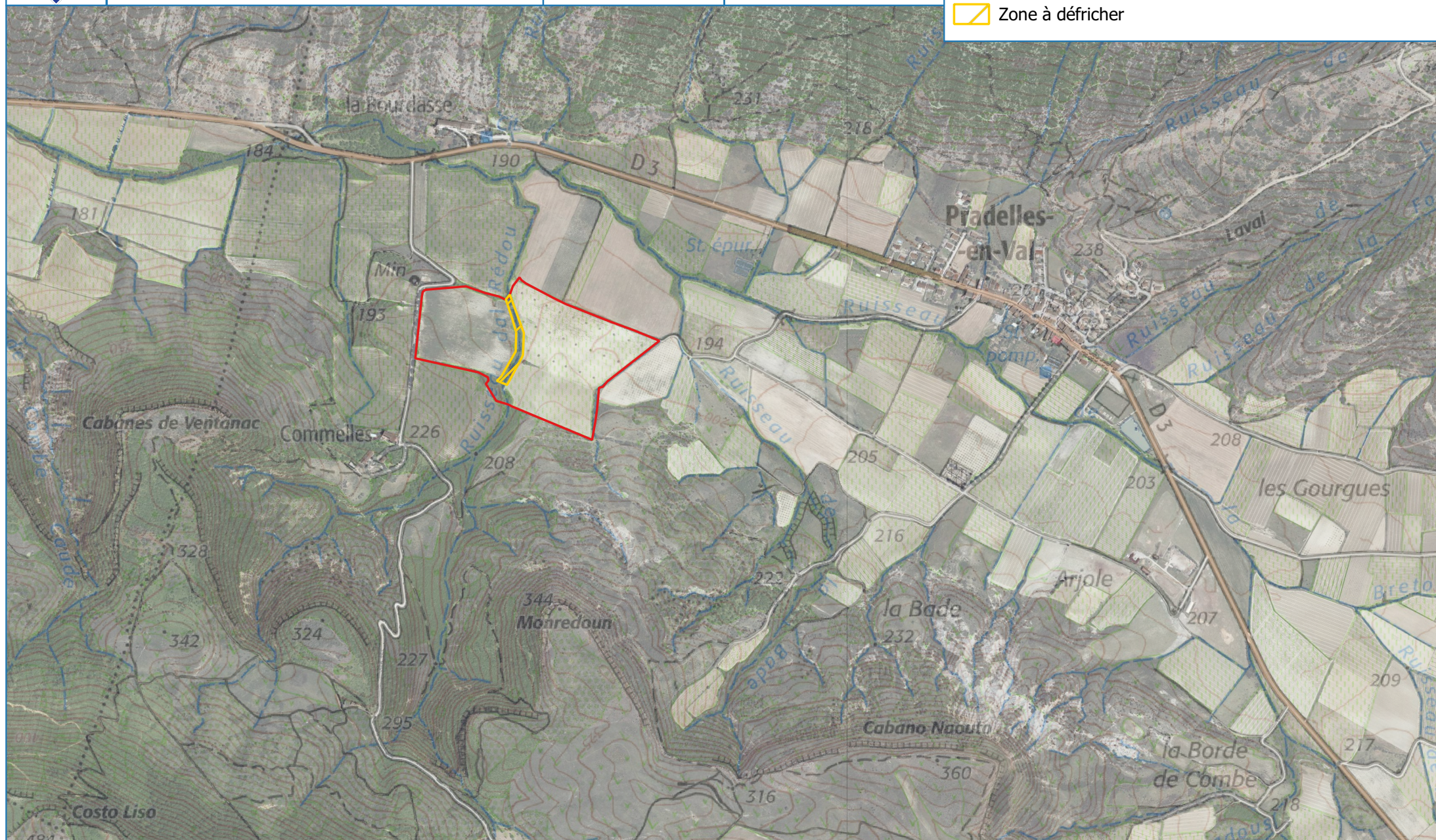
05.53.77.21.45
contact@ies-ic.com



0 250 500 750 1 000 1 250 m

Légende

-  Parcelles concernées par le projet de création de retenue
-  Zone à défricher



Département :
AUDE

Commune :
VAL DE DAGNE

Section : B
Feuille : 298 B 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 19/11/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

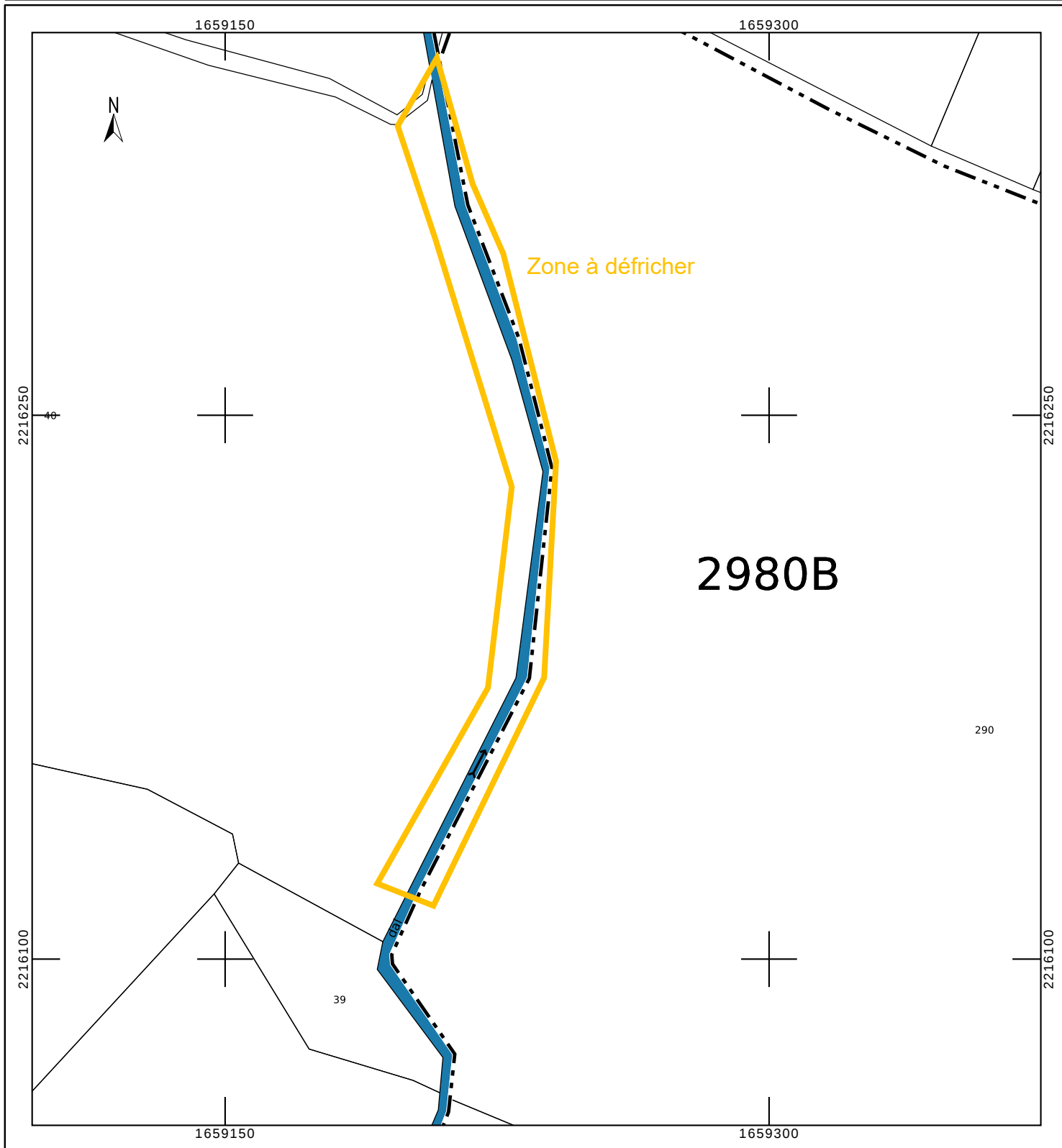
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC AUDE
Centre des Finances Publiques Place
Gaston Jourdanne 11807
11807 CARCASSONNE CEDEX 9
tél. 04 68 77 44 79 -fax
ptgc.aude@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Carcassonne, mercredi 26 novembre
2025

GFA MONTAGNE D'ALARIC
GUILLAUMET SYLVAIN
Moulin de Commelles
11220 VAL DE DAGNE

REGIS BANQUET,
Président de Carcassonne Agglo
1 Rue Pierre Germain
11000 CARCASSONNE

Objet : Autorisation de défrichement.

Je soussigné GUILLAUMET Sylvain, résidant au Moulin de Commelles 11220 VAL DE DAGNE représentant de la SCEA MONTAGNE D'ALARIC, déclare :

- Etre propriétaire de la parcelle cadastrale 1100251298 B0040 d'une surface de 50230m² en vignes sur la commune de VAL DE DAGNE ;
- Qu'à sa connaissance cette dernière est libre de toutes servitudes, et qu'elle n'est grevée d'aucune inscription hypothécaire ;
- S'obliger expressément à garantir « Carcassonne Agglo » contre tous les recours dont celle-ci pourrait éventuellement être l'objet, soit de créanciers privilégiés ou hypothécaires, soit des titulaires de tous droits réels susceptibles de grever la parcelle.
- Reconnaît à Carcassonne Agglo, ses agents et ceux des entreprises dûment accréditées le droit de réaliser les travaux de défrichement nécessaires à la réalisation du projet de création de la retenue collinaire de Pradelles-en-Val.

Lu et approuvé,





7 juin 2012

VENTE AVEC SUBSTITUTION SAFER

par M. et Mme Yves POCURUL
à la société MONTAGNE D'ALRIC

PRET (335.000,00 €)

par la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE
TOULOUSE SAINT-CYPRIEN

Jean-Charles REVÉRON
Pierre REVÉRON
Notaires associés

6, rue Jean Jaurès - CS
34530 MONTAGNAC
☎ 04 67 24 10 46
☎ 04 67 24 13 22
✉ reveron@notaires.fr



2012 D N° 8005
Publié et enregistré le 09/07/2012 à la conservation des Hypothèques de
CARCASSONNE
Droits : Néant
Salaires : 345,00 EUR
TOTAL : 345,00 EUR
Le Conservateur,
Bernard GELY

Reçu : Trois cent quarante-cinq Euros

116407
PR/JD/

**VENTE AVEC SUBSTITUTION SAFER : POCURUL / GFA MONTAGNE D'ALARIC
+ PRET CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE TOULOUSE SAINT CYPRIEN**

Annexes :

- 1) Délibération ACQUEREUR
- 2) Pouvoirs SAFER
- 3) Pouvoirs PRETEUR
- 4) Délibération EXPLOITANT
- 5) Plans cadastraux
- 6) Contrat de prêt professionnel & Tableau d'amortissement & ADI
- 7) CU
- 8) Origine de propriété antérieure
- 9) Décompte Créancier inscrit du Vendeur
- 10) ERNT
- 11) Cahier des charges AOP « CORBIERES »

**L'AN DEUX MILLE DOUZE
LE SEPT JUIN**

Maître Pierre REVERON, notaire, soussigné, membre de la société civile professionnelle "Jean-Charles REVERON et Pierre REVERON, notaires, associé d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial" dont le siège est à MONTAGNAC (Hérault), 6 Rue Jean Jaurès.

**Avec la participation de Maître Sandra DI PERSIO, notaire à FLEURY (11560) 14 Boulevard de la République, assistant LE VENDEUR.
Ici présente.**

A reçu le présent acte authentique, analysé dans les trois chapitres qui suivent, intitulés :

100 – ELEMENTS SPECIFIQUES

200 – ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

300 – ELEMENTS GENERAUX

100 - ELEMENTS SPECIFIQUES

Ce chapitre contient les parties suivantes :

101 - VENTE

102 - MODALITES SOUMISES A PUBLICITE

101 – VENTE DANS LE CADRE DE L'ARTICLE L.141-1 DU CODE RURAL

101-1 – ANCIEN TITULAIRE – VENDEUR

Monsieur Yves Henri **POCURUL**, Retraité agricole et Madame Maryse Joëlle **BERTOLI**, Exploitante agricole, son épouse, demeurant ensemble à PRADELLES EN VAL (11220) Domaine de la Bourdasse.

Nés, savoir :

Monsieur à BEZIERS (34500) le 30 mars 1948.

Madame à FLEURY D'AUDE (11560) le 15 août 1950.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de FLEURY D'AUDE (11560) le 11 juin 1971.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

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

101-2 – NOUVEAU TITULAIRE – ACQUEREUR

La Société dénommée **MONTAGNE D'ALARIC**, Groupement foncier agricole au capital de 315.000,00 € ayant son siège social à PRADELLES EN VAL (11220) Lieudit Coutiou Grand - Moulin de Commelles identifiée sous le numéro SIREN 751809344 RCS CARCASSONNE.

101-3 – INTERVENANTS DIVERS

101-3-1 – INTERVENTION DE LA SAFER

La Société dénommée **SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL (SAFER) DU LANGUEDOC-ROUSSILLON**, Société Anonyme au capital de 4 796 320 euros, ayant son siège social à Lattes (Hérault), Domaine de Maurin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 462 800 574, SIREN 462 800 574, régie par la loi du 24 Juillet 1966 et le décret du 23 Mars 1967.

Ladite Société a été régulièrement constituée dans le cadre du programme défini par la loi d'orientation du 5 Août 1960, pour une durée de 99 années à compter du 30 Juin 1961.

Les formalités de constitution ont été régulièrement réalisées, conformément à la loi, par dépôt légal effectué au Greffe du Tribunal de Commerce de Montpellier le 27 Juillet 1961, et par dépôt des pièces concernant cette publicité au rang des minutes dudit Maître Dijon, le 23 Août 1961.

Ladite Société a été agréée par arrêté concerté des Ministère des Finances et Ministère de l'Agriculture, en date du 6 Avril 1962 publié au Journal Officiel de la République le 12 Mai 1962, modifié par arrêté des Ministère des Finances et Ministère de l'Agriculture, en date du 13 décembre 2006 publié au Journal Officiel de la République le 15 décembre 2006.

101-3-2 – INTERVENTION DU PRETEUR

La Société dénommée **CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE TOULOUSE SAINT CYPRIEN** Société coopérative de crédit à capital variable ayant son siège social à TOULOUSE (31300) 3 Avenue Etienne Billières identifiée sous le numéro SIREN 315 302 034 RCS TOULOUSE.

101-3-3 – INTERVENTION DE CAUTION SOLIDAIRE

- Monsieur Sylvain Claude Laurent Jean René **GUILLAUMET**, Ingénieur, demeurant à TOULOUSE (31300) 28, Rue de la République, célibataire.
Né à TOULOUSE (31000) le 17 août 1974.
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 Cristelle Andrée Henriette Marcelle **EYCHENNE**, Ingénieur, demeurant à TOULOUSE (31300) 28, Rue de la République, célibataire.
Née à TOULOUSE (31000) le 29 avril 1983.
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.

101-3-4 – INTERVENTION DE L'EXPLOITANT

La Société dénommée **MONTAGNE D'ALARIC**, Société civile d'exploitation agricole au capital de 1.000,00 € ayant son siège social à PRADELLES EN VAL (11220) Lieudit Coutiou Grand - Moulin de Commelles identifiée sous le numéro SIREN 751791922 RCS CARCASSONNE

Précision étant ici faite que le vocable " VENDEUR, ACQUEREUR et INTERVENANT " s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte, et que les déclarations faites par le mandataire au nom de son mandant seront faites dans l'acte de la même manière que s'il était présent.

101-4 – IDENTIFICATION DU BIEN

101-4-1 – BIENS IMMOBILIERS

101-4-1-1 – DESIGNATION

ARTICLE N°1

L'immeuble non bâti situé à **MONZE (11800) Lieudit "Las Crouzettes"**,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
A	345	LAS CROUZETTES	Vigne	1	53	65
A	346	LAS CROUZETTES	Vigne Terre	1	45	90
A	524	LAS CROUZETTES	Lande		25	29
Contenance totale				3	24	84

Cet immeuble consistant en : **Diverses parcelles en nature cadastrale de Vigne, Terre et Lande.**

ARTICLE N°2

L'immeuble non bâti situé à **PRADELLES EN VAL (11220) Lieudit Coutiou Grand - Moulin de Commelles**,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
A	323	BOURDASSO	Vigne Terre Lande	1	46	40
B	4	COMMELLES	Lande		13	10
B	5	COMMELLES	Vigne Terre		66	00
B	6	COMMELLES	Lande		09	60
B	7	COMMELLES	Terre		80	40
B	8	COMMELLES	Vigne Terre	3	94	40
B	9	COMMELLES	Vigne	2	31	90
B	10	COMMELLES	Vigne Terre	2	82	80
B	11	COMMELLES	Vigne Terre		48	50
B	13	COMMELLES	Vigne Lande		69	40
B	14	COMMELLES	Sol			35
B	15	COMMELLES	Vigne	1	07	60
B	17	COMMELLES	Vigne		34	80
B	18	COMMELLES	Vigne Terre	1	33	70
B	39	COMMELLES	Lande		17	30
B	40	COMMELLES	Vigne Terre	5	02	30
B	41	COMMELLES	Vigne	6	36	10
B	42	LAS SOULADOS	Vigne	1	33	10
B	43	LAS SOULADOS	Terre		29	60
B	44	LAS SOULADOS	Vigne	1	42	60
B	50	LAS SOULADOS	Vigne Terre	1	28	80
B	159	COUTIOU GRAND	Terre	4	90	00
B	162	COUTIOU GRAND	Terre	3	32	50
B	163	COUTIOU GRAND	Terre	1	31	00
B	219	LAS SOULADOS	Taillis		05	45
B	220	LAS SOULADOS	Taillis		01	15
B	223	COMMELLES	Lande Vigne	3	40	00
B	232	COMMELLES	Vigne Terre	2	72	88
B	233	COMMELLES	Vigne	2	07	19
B	236	COMMELLES	Vigne	1	95	26
B	244	COMMELLES	Lande			70
B	245	COMMELLES	Lande		16	45
B	247	COMMELLES	Lande		34	60
Contenance totale				52	35	93

Cet immeuble consistant en : **Diverses parcelles en nature cadastrale de Vigne, Vigne Terre, Terre Vigne, Sol, Terre, Lande Vigne et Lande.**

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 sur les plan cadastraux ci-annexés.

101-4-2 – BIENS MOBILIERS

Avec le présent BIEN ne sont vendus ni meubles ni objets mobiliers ainsi déclaré par les parties.

101-5 – EFFET RELATIF

1°) Acquisition suivant acte reçu par Maître FORTIN-LEZY, Notaire à CUXAC-CABARDES (Aude), le 09 juin 2000 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONE (Aude) le 13 juillet 2000, volume 2000 P, numéro 6191,

Suivi d'une reprise pour ordre du 09 juin 2000 publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONE (Aude) le 23 octobre 2000, volume 2000 D, numéro 13323.

2°) Acquisition suivant acte reçu par Maître BERRY, Notaire à NISSAN-LEZENSERUNE (Hérault), le 08 janvier 2002 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONE (Aude) le 15 février 2002, volume 2002 P, numéro 1599,

Suivi d'une reprise pour ordre du 08 janvier 2002 publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONE (Aude) le 05 août 2002, volume 2002 D, numéro 10542.

101-6 – MODALITES SOUMISES A PUBLICITE

101-6-1 – PACTE DE PREFERENCE

La SAFER fait réserve expresse à son profit d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux dans un délai de 10 ans à compter de ce jour, ainsi qu'il est stipulé au paragraphe 205-2 ci-après.

101-6-2 – DELAISSEMENT AU PROFIT DE LA SAFER

Il est fait réserve expresse au profit de la SAFER du droit d'exiger le délaissement prévu par l'article L. 141-1 - II du Code rural, en cas de non-respect des conditions prévues au cahier des charges défini au paragraphe 205-1 ci-après, et ce, dans un délai de 10 ans à compter de ce jour.

101-7 – TRANSFERT / JOUISSANCE

Propriété : L'ACQUEREUR sera propriétaire dès aujourd'hui du « bien vendu »

Jouissance : Il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, le BIEN vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que le VENDEUR le déclare et que l'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.

101-8 – PRIX

101-8-1 – PRIX DE VENTE

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315.000,00 €).



101-8-2 – PRESTATION DE SERVICE

Il est dû par l'ACQUEREUR, qui s'y oblige, à la SAFER, en contrepartie de sa mission, une somme fixée forfaitairement à **TRENTE TROIS MILLE NEUF CENT SIX EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (33 906,60 €) T.T.C.** (dont **cinq mille cinq cent cinquante-six euros et soixante centimes (5 556,60 €)** de T.V.A. à 19.6%.)

L'ACQUEREUR a payé la prestation de service ci-dessus exprimé comptant, dès avant ce jour et en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné.

Ainsi que la SAFER le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

101-9 – MODALITE DE PAIEMENT

101-9-1 – CONTRAT DE PRET

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et la Société dénommée **MONTAGNE D'ALARIC** sont liés par un contrat de prêt non concerné par les dispositions des articles L.312-2 et suivants du Code de la consommation.

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et la Société dénommée **MONTAGNE D'ALARIC** sont convenus du prêt sous les conditions générales et particulières tant dudit prêt que de l'assurance figurant aux présentes, et dont elles s'engagent de part et d'autre à exécuter et à respecter les dispositions qu'ils contiennent.

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé s'engage à remettre à la Société dénommée **MONTAGNE D'ALARIC** un échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital.

L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR est avisé qu'un titre exécutoire sera délivré au PRETEUR qui pourra, le cas échéant, le poursuivre judiciairement sans qu'il ait besoin d'un jugement.

L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR est également avisé qu'une sûreté au profit du PRETEUR, sera prise ci-après sur LE BIEN dans le mois à compter des présentes, avec effet jusqu'à la date indiquée. Après cette date, l'inscription de cette sûreté sera périmée de plein droit, sauf si elle a été renouvelée en temps utile à la diligence du créancier en cas de non remboursement au terme prévu.

L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR s'oblige expressément à rembourser en principal et intérêts l'emprunt dont les caractéristiques sont ci-après énoncées.

101-9-2 – CONDITIONS PARTICULIERES DU PRET

- **Objet** : Exploitation viticole d'une superficie de 55 ha 60 a 77 ca sur les communes de Monze et de Pradelles-en-Val (Aude).

- **Nature** : Prêt investissement agricole.

- **Numéro, références** : 10278 02204 00020372802.

- **Montant** : trois cent trente-cinq mille euros (335 000,00 €).

- **Durée** : quinze (15) ans.

- Taux d'intérêt fixe de : 4,00000 %, l'an
- Périodicité de remboursement : Annuité constante
Nombre d'échéances : quinze (15) annuités successives
Montant des échéances : trente mille cent trente euros et vingt-sept centimes (30 130,27 €)
Première échéance : le 31 décembre 2012
Dernière échéance : le 31 décembre 2026
- Date de péremption de l'inscription : le TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MILLE VINGT SEPT
- Taux effectif global annuel : 4,47682 %

Le taux effectif global est établi compte tenu des frais d'actes, de prises de garanties, et le cas échéant des cotisations d'assurances décès-invalidité (articles L 313-1 et suivants du Code de la consommation et du décret n°85-944 du 4 septembre 1985).

Ce prêt est destiné à financer l'acquisition du BIEN objet des présentes.

101-9-3 – PROMESSE D'EMPLOI

L'ACQUEREUR s'engage envers LE PRETEUR à employer la somme de **TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315 000,00 €)** qui vient de lui être remise par la comptabilité du notaire soussigné, au paiement à due concurrence du prix de la présente vente afin que LE PRETEUR bénéficie du privilège de prêteur de deniers prévu par l'article 2374-2 du Code civil.

101-9-4 – PAIEMENT DU PRIX ET QUITTANCE

Ce prix a été payé comptant par L'ACQUEREUR en totalité aujourd'hui même par la comptabilité du notaire soussigné.

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

Ainsi que le VENDEUR le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

101-9-5 – DESISTEMENT DE PRIVILEGE - ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus constaté, l'ancien propriétaire déclare se désister de tout droit de privilège et action résolutoire en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat et pour quelque cause que ce soit.

101-9-6 – DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR déclare avoir effectué ce paiement à concurrence de **TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315 000,00 €)** au moyen du prêt investissement agricole n° 10278 02204 00020372802 consenti par l'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers LE PRETEUR.



101-9-7 – GARANTIES DU PRETEUR

101-9-7-1 – PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues ci-dessus tant dans les accords de prêt que dans la quittance du prix, LE PRETEUR se trouve investi par la loi, à due concurrence, sur les BIENS ET DROITS IMMOBILIERS présentement vendus, du privilège institué par l'article 2374-2° du Code Civil, lequel garantit le remboursement de toutes les sommes dues en vertu des présentes, en principal et intérêts et, s'il y a lieu, le paiement de tous intérêts d'intérêts, des avances de toute nature faites par LE PRETEUR et des intérêts de ces avances, des indemnités, frais et accessoires, le tout à évaluer par LE PRETEUR, et, d'une manière générale, garantit l'exécution de toutes les obligations visées au présent acte et à ses annexes.

De convention expresse entre les parties, la fraction du prêt sus-analysé non garanti par le privilège de prêteur de deniers ne fera pas l'objet d'une affectation hypothécaire complémentaire.

101-9-7-2 – CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Aux présentes et à l'instant sont intervenues :

Monsieur Sylvain **GUILLAUMET**, susnommé, qualifié et domicilié.

Madame Cristelle **EYCHENNE**, susnommée, qualifiée et domiciliée.

Ci-après dénommés 'LA CAUTION', agissant solidairement entre eux.

LA CAUTION, après avoir pris connaissance de tout ce qui précède, déclare:

- se constituer CAUTION SOLIDAIRE de L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR envers LE PRETEUR, qui accepte, avec renonciation aux bénéfices de division et de discussion pour le remboursement des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires en vertu du présent contrat, et jusqu'à due concurrence des sommes acceptées par LA CAUTION dans l'offre de prêt, savoir :

* S'agissant de Monsieur Sylvain **GUILLAUMET**, dans la limite du montant de **QUATRE CENT DEUX MILLE EUROS (402 000,00 €)** et pour une durée de **204 mois** correspondant à celle du PRET objet des présentes augmentée de deux années.

* S'agissant de Madame Cristelle **EYCHENNE**, dans la limite du montant de **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 €)** et pour une durée de **204 mois** correspondant à celle du PRET objet des présentes augmentée de deux années.

- avoir reçu un exemplaire de l'offre de prêt.

- ne pas avoir d'engagements de crédit ou de garanties en cours autres que ceux communiqués au PRETEUR.

- s'engager à informer LE PRETEUR de tous les changements qui interviendraient dans sa situation ayant pour effet de modifier la consistance de son patrimoine.

- s'engager à communiquer au PRETEUR son changement d'adresse, afin de lui permettre de l'informer de tout incident de paiement caractérisé concernant le crédit consenti.

- reconnaître que LE PRETEUR pourra, sans avoir à respecter d'autres formalités que l'envoi d'une simple lettre recommandée, exercer son recours contre lui dès que sa créance sur L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR deviendra exigible pour une raison quelconque, notamment en cas de déchéance du terme. Si, par l'effet de la loi, la déchéance du terme ne pouvait s'appliquer à l'égard de L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR, LA CAUTION serait néanmoins déchue du terme et tenue de payer l'intégralité des sommes cautionnées, dès lors que l'une quelconque de celles-ci présenterait un retard de paiement par rapport aux échéances contractuelles.

- renoncer au bénéfice de discussion, c'est-à-dire qu'au cas où LE PRETEUR serait créancier d'une somme quelconque, il pourrait poursuivre indifféremment le débiteur principal ou LA CAUTION.

- renoncer à se prévaloir des dispositions de l'article 2316 du Code civil qui, sans dégager LA CAUTION de son engagement, l'autorise à poursuivre le cautionné pour le forcer au paiement en cas de délais de paiement accordés à celui-ci par le créancier bénéficiaire de l'engagement. De ce fait, si L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR obtient de pareils délais du PRETEUR, LA CAUTION, qui reste tenue, ne pourra poursuivre le cautionné avant l'expiration de ce délai.

- renoncer à se prévaloir de toutes subrogations, actions personnelles ou autres qui auraient pour résultat de faire venir LA CAUTION en concours avec LE PRETEUR tant que ce dernier n'aura pas été désintéressé de la totalité des sommes en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires qui lui seront dus. Il en sera ainsi, que LA CAUTION se soit libérée partiellement ou totalement de ses obligations, et alors même que le présent engagement serait d'un montant inférieur aux sommes dues par L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR au PRETEUR.

- reconnaître qu'en cas de cautionnement partiel, les paiements faits par L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR s'imputeront d'abord sur la partie non cautionnée de la dette.

- renoncer expressément à se prévaloir des remises subséquentes pour diminuer son engagement.

- qu'en cas de cautionnement multiples, l'engagement total des cautions se définit par l'addition des cautionnements donnés et non par la confusion de ceux-ci. Cette règle s'applique quel que soit le mode de formalisation des engagements de caution, par acte séparé ou par acte unique.

- que si elle venait à décéder avant le remboursement total des sommes dues par L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR, il y aurait solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants.

101-9-7-3 – NANTISSEMENT DE LOYERS EVENTUELS

Pour assurer au PRETEUR le paiement de ce qui pourrait être dû en vertu du présent contrat de prêt, L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR des biens acquis aux termes des présentes promet de lui céder et transporter, avec toutes les garanties, une somme égale au montant qui pourrait lui être dû, à toucher et recevoir de tout locataire présent ou futur des biens acquis sus-visés.



En cas de non-paiement par L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR de l'immeuble d'un terme échu en capital, intérêts, frais et accessoires, LE PRETEUR pourra donc, , par le seul fait d'une signification aux locataires, se faire remettre sans délai les sommes à lui cédées, au fur et à mesure de leurs échéances, pour en appliquer le montant au paiement des sommes dues en les imputant dans l'ordre sur les frais, les accessoires, les intérêts et le capital.

A l'effet de quoi, L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR de l'immeuble subrogera LE PRETEUR dans tous les droits concernant les sommes transportées.

101-10 – DECLARATIONS FISCALES

101-10-1 – DECLARATIONS LIEES AUX DROITS D'ENREGISTREMENT

101-10-1-1 – Cession réalisée dans le cadre de l'article L.141-1 du Code rural

La présente acquisition est effectuée dans le cadre des opérations immobilières visées par l'article 1028 ter du Code Général des Impôts.

A ce titre l'acquéreur s'engage pour lui et ses ayants cause, pour une durée de dix ans à compter de ce jour, à conserver la destination qui répond aux dispositions de l'article L. 141-1 du Code Rural.

Il requiert en conséquence le bénéfice des avantages fiscaux prévus par l'article 1028 ter II du Code Général des Impôts.

101-10-2 – DECLARATIONS LIEES AU REGIME TVA

101-10-2-1 - CESSIION REALISEE DANS LE CADRE DE L'ARTICLE L. 141-1 DU CODE RURAL

La présente acquisition est effectuée dans le cadre des opérations réalisées selon les dispositions définies par l'article 257-6° du Code Général des Impôts.

Au paragraphe 101-10-1 du présent acte l'acquéreur s'est engagé à conserver, pour lui et ses ayants cause, la destination qui répond aux dispositions de l'article L. 141-1 du Code Rural.

101-10-3 – INFORMATION DE « L'ACQUEREUR » SUR LES SANCTIONS FISCALES EN MATIERE DE DROIT D'ENREGISTREMENT

L'attention de « l'acquéreur » est spécialement attirée sur la portée des engagements qu'il a pris ainsi que sur les sanctions fiscales, susceptibles d'être appliquées, à lui-même ou à ses ayants cause, s'il ne respecte pas ses engagements, à savoir :

- acquittement, à première réquisition, des droits et taxes dont le présent acte d'acquisition a été exonéré,
- intérêts de retard de 0,40% par mois.

102 – MODALITES SOUMISES A PUBLICITE

102-1 – LIQUIDATION DU SALAIRE

Nature	Evaluation	Salaire
Vente	315.000,00 EUROS	315,00 EUROS
Pacte de préférence	150,00 EUROS	15,00 EUROS
Délaissement	150,00 EUROS	15,00 EUROS

102-2 – PLUS VALUES

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières, le vendeur déclare :

- qu'il a son domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- qu'il dépend du centre des impôts de SIP de CARCASSONNE Cité Administrative Place Gaston Jourdanne 11807 Carcassonne cedex
- que le bien vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au paragraphe "EFFET RELATIF",
- qu'à raison de son activité, il est soumis aux bénéfices agricoles,
- que le BIEN objet des présentes figure dans son actif professionnel comme étant réellement affecté à son activité professionnelle.

Par suite, il est soumis aux dispositions relatives aux plus-values professionnelles de l'article 39 du Code général des impôts, sauf à tenir compte le cas échéant de l'application des dispositions de l'article 151 septies dudit Code.

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

102-3 – ASSIETTE DES DROITS

Pour déterminer l'assiette des droits de mutation dus au titre de cet acte, il est précisé que tous les frais, droits et honoraires seront supportés par l'acquéreur et qu'il n'existe aucune charge augmentative du prix.

102-4 – CALCUL DES DROITS

Néant.

102-5 – ATTESTATION DU CONTENU DE LA PARTIE NORMALISEE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée de cet acte, rédigé sur ONZE (11) pages, contient toutes les énonciations nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et toutes celles nécessaires à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

A handwritten signature in black ink, consisting of a long, sweeping horizontal stroke with a small vertical tick at the end, and a shorter, curved stroke above it.

200 - ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Ce chapitre contient les parties suivantes:

201 - FAITS ET ACTES ANTERIEURS

202 - NATURE DE L'ACTE

203 - SUR LES PERSONNES

204 - SUR LE BIEN

205 - ENGAGEMENTS

206 - CONTROLE DES STRUCTURES

201 – FAITS ET ACTES ANTERIEURS

201-1 – PROMESSE DE VENTE

Aux termes d'une convention sous seing privé en date du 28 mars 2012, enregistrée à SIE DE CARCASSONE, le 24 avril 2012, bordereau n°2012/504, case n°4, le vendeur s'est obligé de vendre à la SAFER, le bien objet de la présente vente ; avec la faculté pour la SAFER en conformité des dispositions de l'article L.141-1 du Code rural, tel que modifié par la loi d'orientation agricole n°99-574 du 9 juillet 1999 de substituer une ou plusieurs personnes physiques ou morales pour acquérir tout ou partie des biens objet de ladite promesse de vente.

Dans cette promesse de vente, il a été prévu qu'en cas de substitution, celle-ci se réaliserait aux conditions imposées par la SAFER au substitué dans la convention de substitution ou à défaut dans l'acte authentique de vente.

201-2 – SUBSTITUTION AVANT LEVEE D'OPTION

Aux termes du présent acte, en conformité d'une part avec les dispositions de l'article L.141-1 du Code rural, tel que modifié par la loi d'orientation agricole, et de l'article 1028-ter II du CGI, et d'autre part avec les stipulations de la promesse de vente ci-dessus relatée, la SAFER se substitue la Société dénommée MONTAGNE D'ALARIC, ci-dessus identifiée au paragraphe 101-2 « Nouveau titulaire acquéreur », pour l'acquisition des biens objet des présentes et ci-avant désignés au paragraphe 101-4 « Identification du bien ».

201-3 – LEVEE D'OPTION PAR LE SUBSTITUE

Aux termes du présent acte, l'acquéreur déclare lever l'option.

Tous ces faits et actes analysés, le vendeur vend, par les présentes, à l'acquéreur qui accepte et qui oblige à exécuter fidèlement les conditions particulières ci-après stipulées, les biens objet des présentes, ci-après avant désignés.

202 – NATURE DE L'ACTE

Le présent acte authentique constate la vente, par le VENDEUR qui s'oblige à toutes les garanties ordinaires et de droit à l'acquéreur qui l'accepte, des biens ci-dessus identifiés au paragraphe 101-4 tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, et tous droits actifs y attachés sans exception ni réserve.

Il constate l'intervention de la SAFER, celle-ci s'inscrivant dans le cadre de l'application de l'article L.141-1 du Code rural, les motivations de l'opération étant définies au paragraphe 205 du présent acte.

En conséquence, elle impose le respect d'un cahier des charges accepté par l'acquéreur au paragraphe 205-1, et apporte les garanties prévues au paragraphe 204-8 ;

Cette intervention vaut renonciation à son droit de préemption.

203 – ELEMENTS COMPLEMENTAIRES SUR LES PERSONNES

203-1 – PRESENCE – REPRESENTATION

a) Vendeur

Monsieur et Madame **POCURUL** sont ici présents.

b) Acquéreur

La Société dénommée **MONTAGNE D'ALARIC** est ici représentée par Monsieur Sylvain GUILLAUMET, Gérant associé de ladite Société et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été confirmés par délibération à l'assemblée générale extraordinaire ladite Société en date du 07 juin 2012 en son siège social, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée annexée aux présentes après mention.

c) Intervenants divers

1) Safer

La Société dénommée **SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL (SAFER) DU LANGUEDOC-ROUSSILLON** est ici représentée par Patrice NEGROU, conseiller foncier, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Yolande BLAQUIERE, Directrice Adjointe Foncières de la SAFER aux termes d'une procuration en date à Lattes du 29 mai 2012 qui demeurera ci-annexée.

Yolande BLAQUIERE ayant elle-même agi en qualité de Directrice Adjointe, en vertu d'une délégation de signature établie par Frédéric ANDRE en date du 25 avril 2012.

Frédéric ANDRE, ayant lui-même agi en qualité de Directeur Général en vertu de l'article 25 des statuts et des pouvoirs qui lui ont été attribués avec faculté de substitution par le Conseil d'Administration de ladite Société par délibération du 24 avril 2012.

2) Prêteur

La Société dénommée **CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE TOULOUSE SAINT CYPRIEN** est ici représentée à l'acte par Monsieur Julien DUCARNE, Notaire-stagiaire domicilié professionnellement en l'Office Notarial du Notaire soussigné, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur François ROUBIERE, Directeur de ladite société aux termes d'une procuration sous seing privé à TOULOUSE (Haute-Garonne) en date du 06 juin 2012, dont l'original demeurera ci-annexé après mention.

Ledit sieur François ROUBIERE, nommé à cette fonction de Directeur, et agissant suivant délibération du conseil d'administration de ladite Société, tenue le 09 octobre 2008, et ayant les pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de ladite Société.

3) Caution solidaire

Monsieur Sylvain **GUILLAUMET** est ici présent.

Madame Cristelle **EYCHENNE** est ici présente.

4) Exploitant

La Société dénommée **MONTAGNE D'ALARIC** est ici représentée par Monsieur Sylvain GUILLAUMET, Gérant associé de ladite Société et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été confirmés par délibération à l'assemblée générale extraordinaire ladite Société en date du 07 juin 2012 en son siège social, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée annexée aux présentes après mention.



204 – ELEMENTS COMPLEMENTAIRES SUR LE BIEN

204-1 – ORIGINE DE PROPRIETE

S'agissant des parcelles cadastrées sur Pradelles en Val section B numéros 159, 162 et 163

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent en pleine propriété à la communauté de biens d'acquêts existant entre Monsieur et Madame POCURULBERTOLI par suite de l'acquisition faite de :

Monsieur Jean MARTIN, Employé de Mairie, et Madame Martine Brigitte THERON, Employée de Banque, nés savoir : Monsieur à MONTLAUR (Aude) le 03 février 1954 et Madame à CARCASSONE (Aude) le 24 juillet 1955, demeurant ensemble à CAZILHAC (Aude), Chemin du Sarrat, mariés en premières noces sous le régime légal de la communauté de biens aux acquêts à la Mairie de MONZE (Aude) le 30 juillet 1977.

Suivant acte reçu par Maître FORTIN-LEZY, Notaire à CUXAC-CABARDES (Aude), le 09 juin 2000.

Moyennant un prix de vente pour partie de sept cent mille francs (700 000,00 fr) soit une contrevaleur de cent six mille sept cent quatorze euros et trente et un centimes (106 714,31 €).

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte à l'aide de deniers d'emprunt.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONE (Aude) le 13 juillet 2000, volume 2000 P, numéro 6191,

Suivi d'une reprise pour ordre du 09 juin 2000 publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONE (Aude) le 23 octobre 2000, volume 2000 D, numéro 13323.

S'agissant des parcelles cadastrées sur Pradelles en Val section B numéros 50, 219 et 220

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent en pleine propriété à la communauté de biens d'acquêts existant entre Monsieur et Madame POCURULBERTOLI par suite de l'acquisition faite de :

Madame Estérina CASTELLARIN, Exploitante agricole, née à CASARSA (Italie), le 07 avril 1930, demeurant à MONZE (Aude) 17 Route des Corbières, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Firmin Michel Emile THERON,

Madame Martine Brigitte THERON épouse MARTIN susnommée.

Suivant acte reçu par Maître FORTIN-LEZY, Notaire à CUXAC-CABARDES (Aude), le 09 juin 2000.

Moyennant un prix de vente pour partie de sept cent mille francs (700 000,00 fr) soit une contrevaleur de cent six mille sept cent quatorze euros et trente et un centimes (106 714,31 €).

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte à l'aide de deniers d'emprunt.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONE (Aude) le 13 juillet 2000, volume 2000 P, numéro 6191,

Suivi d'une reprise pour ordre du 09 juin 2000 publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONE (Aude) le 23 octobre 2000, volume 2000 D, numéro 13323.

S'agissant des parcelles cadastrées sur Monze section A numéros 345, 346 et 524

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent en pleine propriété à la communauté de biens d'acquêts existant entre Monsieur et Madame POCURULBERTOLI par suite de l'acquisition faite de :

La société dénommée SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL dite SAFER "LANGUEDOC ROUSSILLON"

Suivant acte reçu par Maître BERRY, Notaire à NISSAN-LEZ-ENSERUNE (Hérault), le 08 janvier 2002.

Moyennant un prix de vente de trois cent quarante-neuf mille sept cent dix-huit euros et cinq centimes (349 718,05 €).

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte à l'aide de deniers d'emprunt.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Audit acte la SAFER a fait réserve expresse à son profit d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux dans un délai de 10 ans.

Ladite charge est aujourd'hui éteinte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONE (Aude) le 15 février 2002, volume 2002 P, numéro 1599,

Suivi d'une reprise pour ordre du 08 janvier 2002 publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONE (Aude) le 05 août 2002, volume 2002 D, numéro 10542.

Et inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise.

LE VENDEUR déclare qu'il ne s'est pas encore entièrement libéré de sa dette mais qu'il entend le faire au moyen du produit de la présente vente.

S'agissant des parcelles cadastrées sur Pradelles en Val sections A numéro 323, B numéros 4 à 11, 13 à 15, 17 à 18, 39 à 44, 223, 232 à 233, 236, 244 à 245, 247

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent en pleine propriété à la communauté de biens d'acquêts existant entre Monsieur et Madame POCURULBERTOLI par suite de l'acquisition faite de :

La société dénommée SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL dite SAFER "LANGUEDOC ROUSSILLON"

Suivant acte reçu par Maître BERRY, Notaire à NISSAN-LEZ-ENSERUNE (Hérault), le 08 janvier 2002

Moyennant un prix de vente de trois cent quarante-neuf mille sept cent dix-huit euros et cinq centimes (349 718,05 €).

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte à l'aide de deniers d'emprunt.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Audit acte la SAFER a fait réserve expresse à son profit d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux dans un délai de 10 ans.

Ladite charge est aujourd'hui éteinte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONE (Aude) le 15 février 2002, volume 2002 P, numéro 1599,

Suivi d'une reprise pour ordre du 08 janvier 2002 publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONE (Aude) le 05 août 2002, volume 2002 D, numéro 10542.

Et inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise.

LE VENDEUR déclare qu'il ne s'est pas encore entièrement libéré de sa dette mais qu'il entend le faire au moyen du produit de la présente vente.

204-2 – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans des notes demeurrées jointes et annexées aux présentes après mention.



204-3 – URBANISME

En ce qui concerne les divers certificats relatifs à l'urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à ceux qui sont demeurés annexés aux présentes.

L'ACQUEREUR a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donnée le Notaire soussigné.

Lesquelles pièces consistent en :

* un certificat d'urbanisme d'information délivré par la Mairie de MONZE (Aude) sous le numéro CUa 011 257 12 D0003 le 16 mai 2012, ci-annexé.

* un certificat d'urbanisme d'information délivré par la Mairie de PRADELLES-EN-VAL (Aude) sous le numéro CUa 011 298 12 L0004 le 25 mai 2012, ci-annexé.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain,
- Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain,
- Les équipements publics existants et prévus.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain
- La mention précisant que le terrain est situé à l'intérieur d'une zone de préemption définie par le code de l'urbanisme.

L'ACQUEREUR :

- s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont il déclare avoir pris connaissance ;

- reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions ;

- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme préopérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

204-4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

204-4-1 – ESPACE NATUREL SENSIBLE

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption au titre de l'Espace Naturel Sensible du département de l'Aude, les BIENS vendus n'étant pas situés dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme d'information demeuré ci-annexé.

204-4-2 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les BIENS vendus n'étant pas situés dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme d'information demeuré ci-annexé.

204-5 – SERVITUDES

Règle

L'ACQUEREUR subira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, qu'elles soient ou non établies par la loi.

Terminologie

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut-être, continu sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage,

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

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 résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme et à l'exception de celle ci-après littéralement rapportée et créée dans un acte reçu par Maître BROUSSE, Notaire à CARCASSONNE (Aude), le 22 janvier 1972, publié au bureau des hypothèques de CARCASSONNE (Aude) le 10 février 1972, volume 4028 numéro 32, concernant l'immeuble cadastré section B numéro 236 (précédemment cadastré sous l'entier numéro 230).

« Monsieur BARBE concède par les présentes en faveur de Monsieur et Madame WOLTERS ce qui est accepté expressément pour eux par Madame LIFAFNTE es-qualités et au profit de l'immeuble de Monsieur et Madame WOLTERS à titre de servitude perpétuelle, grevant la partie non bâtie de sa propriété, les droits ci-après spécifiés :

Monsieur et Madame WOLTERS auront le droit d'ouvrir dès maintenant et à leurs frais et d'avoir à conserver à perpétuité dans le mur de leur immeuble donnant sur la terre de Monsieur BARBE à l'endroit qui leur paraîtra le plus convenable trois ouvertures l'une de cinquante centimètres sur un mètre dix, les deux autres un mètre cinquante sur un mètre quatre-vingt au niveau du premier étage de l'immeuble, leur emplacement sont indiqués sur un plan qui demeurera annexé aux présentes après mention. Le présent règlement est accepté sans aucune stipulation d'indemnité de part et d'autre. »

- Qu'il supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur LE BIEN vendu et qu'il n'aurait pas indiqué aux présentes.

204-6 – SITUATION HYPOTHECAIRE

Il résulte d'un état hors formalité du chef du VENDEUR, en date du 25 avril 2012 et certifié le **24 avril 2012**, que LE BIEN vendu est grevé des inscriptions suivantes :

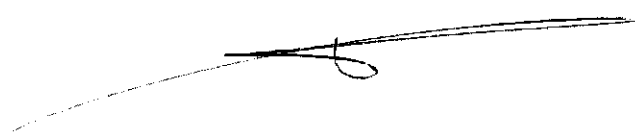
1- Inscription de privilège de prêteur de deniers prise au bureau des hypothèques de CARCASSONNE, le 13 juillet 2000, volume 2000 V, numéro 1628.

Suivi d'une reprise pour ordre publiée le 23 octobre 2000, volume 2000 D, numéro 13324.

Au profit de Banque Populaire des Pyrénées Orientales de l'Aude et de l'Ariège

Montant principal : 700 000,00 fr soit une contrevaletur de 106 714,31 €

Date extrême d'effet : 15 juin 2017.



2- Inscription de privilège de prêteur de deniers prise au bureau des hypothèques de CARCASSONE, le 08 janvier 2002, volume 2002 V, numéro 456.

Suivi d'une reprise pour ordre publiée le 05 août 2002, volume 2002 D, numéro 10543.

Au profit de Banque Populaire des Pyrénées Orientales de l'Aude et de l'Ariège

Montant principal : 236 296,00 €

Date extrême d'effet : 05 janvier 2019.

3- Hypothèque conventionnelle prise au bureau des hypothèques de CARCASSONE, le 16 avril 2004, volume 2004 V, numéro 1247.

Au profit de Banque Populaire des Pyrénées Orientales de l'Aude et de l'Ariège

Montant principal : 40 000,00 €

Date extrême d'effet : 15 janvier 2016.

LE VENDEUR déclare qu'à sa demande, son créancier, a donné son accord à la radiation des inscriptions sus-visées, contre le paiement de la somme de deux cent quatorze mille quatre cent vingt-deux euros et soixante-cinq centimes (214 422,65 €), décompte arrêté au 15 juin 2012, ainsi qu'il résulte de courriers en date des 30 mai et 04 juin 2012, ci-annexés.

Pour garantir L'ACQUEREUR, il est entendu que le prix servira prioritairement à rembourser toutes les sommes restant éventuellement dues à des créanciers inscrits.

Le notaire procédera à ce remboursement et effectuera, aux frais du VENDEUR, les mainlevées des inscriptions révélées par l'état sur formalités.

LE VENDEUR déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

204-7 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

204-7-1- PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Notaire 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 Notaire soussigné 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 ;
 - 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) ;
 - 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 ;
 - 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 ;
 - il ne s'est pas produit 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 ;
- 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.

204-7-2 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

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. »

Madame Maryse POCURUL s'engage à restituer à la SCEA MONTAGNE D'ALARIC, dans un délai de quinze jours à compter de la perception totale de la prime, le montant perçu pour les DPU 2012.

Les parties déclarent que le prix indiqué aux présentes a été fixé hors les droits d'enregistrement et la taxe sur la valeur ajoutée qui pourraient être appelés par l'administration fiscale lors du transfert des droits à paiement.

Il est convenu entre les parties que les droits d'enregistrement et la taxe sur la valeur ajoutée éventuellement dus lors du transfert des droits à paiement seront acquittés par le nouvel exploitant du bien.

Tous les autres prélèvements fiscaux et notamment ceux liés aux plus-values professionnelles ou privées, resteront à la charge du VENDEUR.

Les parties s'engagent respectivement à acquitter les charges fiscales auxquelles elles seront soumises afin d'éviter que l'une ou l'autre des parties ne soit recherchée à ce sujet.

Les parties reconnaissent avoir été informées des incertitudes légales relatives au traitement fiscal du transfert de droit à paiement unique. Le GFA MONTAGNE D'ALARIC désire acquérir ce foncier afin de le mettre à disposition de la SCEA MONTAGNE D'ALARIC.

La SCEA MONTAGNE D'ALARIC est avertie qu'elle aura éventuellement à subir des prélèvements susceptibles d'être appliqués lors de la procédure de transfert des droits à paiement unique et déclare avoir connaissance :

- des dispositions issues du règlement du Conseil de l'Union Européenne qui instaure de nouveaux régimes de soutien direct découplés des productions et dissociés du foncier ;

- avoir pris acte que la notification aux exploitants de ce nouveau régime d'aide est de la compétence exclusive de l'Etat. La SAFER LR intervenant aux présentes ne peut apporter sa garantie de vendeur professionnel sur la mise en place d'une réglementation future de la P.A.C.

L'ACQUEREUR déclare dégager la SAFER LR intervenant aux présentes de toute responsabilité à ce sujet.

204-10 – LISTE DES CONTRATS EN COURS

LE VENDEUR déclare n'avoir passé aucune commande ou marché méritant description ni souscrit aucun Contrat d'Agriculture Durable, de Reconversion Qualitative des Vignobles.

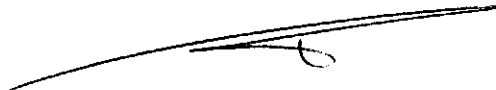
204-11 – MISE A DISPOSITION

Le VENDEUR s'engage à mettre à disposition de l'ACQUEREUR, à titre gratuit, une remise anciennement à usage de cave vinicole sise sur une parcelle cadastrée section A numéro 326, pour stocker du matériel et ce pour une durée de dix-huit mois à compter des présentes.

Dans l'hypothèse de la vente dans le délai de dix-huit mois du bien mis à disposition par le VENDEUR, l'ACQUEREUR s'engage expressément et irrévocablement à libérer les lieux au plus tard sept jours avant la réitération authentique de vente de ladite remise.

Pendant ce délai de mise à disposition, les parties ont convenu que :

- La remise fera l'objet d'une occupation à titre gratuit par l'ACQUEREUR,
- L'ACQUEREUR s'engage à assurer la remise en tant qu'occupant des lieux.



- LE VENDEUR s'engage à laisser l'accès à cette remise uniquement pendant les horaires de jour.

Il est expressément convenu que si la remise mise à disposition n'était pas libre à la date susvisée, malgré l'engagement pris par l'ACQUEREUR, ce dernier s'oblige à régler au VENDEUR qui accepte, une indemnité forfaitaire de CENT EUROS (100,00 €) par jour de retard, à titre de clause pénale, sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai et sans préjudice du droit du VENDEUR de poursuivre la libération des lieux. Cette indemnité est stipulée non réductible, même en cas de libération partielle du BIEN, sous réserve des dispositions de l'article 1152, alinéa 2, du Code civil.

Cette indemnité sera due du jour de la réception de la sommation de quitter les lieux, faite par acte extrajudiciaire, dont le coût, avancé par LE VENDEUR, devra lui être remboursé par L'ACQUEREUR.

LE VENDEUR reconnaît avoir été averti des risques encourus par lui de ce fait et déclare vouloir passer outre, voulant faire son affaire personnelle du recouvrement éventuel de cette indemnité, déchargeant le Notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

204-12 – ABSENCE DE PERSONNEL SALARIE

Le VENDEUR déclare qu'il n'emploie pas de personnel pour l'exploitation de la propriété objet des présentes.

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte aux présentes, les indemnités et les salaires quelconques pouvant être dus aux salariés, ou les subventions y afférentes pouvant être dues aux organismes, par l'ACQUEREUR en vertu des dispositions du Code du travail, seront mises à la charge du VENDEUR, ainsi que ce dernier s'y oblige.

204-13 – CONTRAT D’AFFICHAGE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir de contrat d'affichage, et qu'il n'en existe aucun du fait du ou des précédents propriétaires.

204-14 - ENGAGEMENT VINIVITICOLE

Le VENDEUR déclare :

- avoir fourni à l'ACQUEREUR l'ensemble des documents déclaratifs relatifs à l'encépagement, la récolte, l'arrachage éventuel de vignes;
- céder des parcelles de vignes régulièrement plantées avec les droits correspondants;

Le VENDEUR reconnaît que ces documents et déclarations sont strictement conformes à la réalité et que s'il s'avérerait une discordance de quelque nature que ce soit, qui ne permettrait pas une exploitation régulière et légale du bien vendu, il s'engage à procéder à la régularisation nécessaire, à la réparation du préjudice à première demande justifiée de l'ACQUEREUR.

204-15 - FLAVESCENCE DOREE

Le VENDEUR déclare que les parcelles vendues sont situées sur une commune reconnue contaminée par la flavescence dorée de la vigne par arrêté préfectoral paru en date du 18 mai 2005.

Le VENDEUR déclare qu'aucun foyer de flavescence dorée n'a été révélé sur les parcelles de vigne présentement vendues et que les traitements préventifs recommandés sur ce secteur ont été réalisés.

L'ACQUEREUR est informé que dans ce secteur des foyers de flavescence dorée ont été révélés et l'acquéreur déclare renoncer à tous recours et toutes poursuites contre le vendeur et la SAFER pour le cas où la maladie viendrait à se déclarer sur les biens présentement vendus, postérieurement à la signature des présentes.

204-16 – A.O.P.

Un exemplaire du cahier des charges de l'Appellation « CORBIERES » est demeuré ci-annexé après mention.

204-17 – COOPERATIVE VINICOLE – ABSENCE DE RACHAT DES PARTS

Le VENDEUR déclare vouloir céder les 720 parts de la cave coopérative ROCBERE de PORTEL des CORBIERES (11490) afférentes aux parcelles vendues. Ces parts sont proposées à L'ACQUEREUR qui déclare les refuser et n'entend pas prendre la suite du VENDEUR dans l'obligation de livraison. Elles restent donc la propriété du vendeur, celui-ci en fera son affaire personnelle de manière à ce que L'ACQUEREUR ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet, pour quelque raison que ce soit.

204-18 – DROITS DE REPLANTATION

Le VENDEUR déclare en tant que besoin que le BIEN est vendu sans droits de replantation.

204-19 – DROIT DE CHASSE

La propriété objet des présentes est libre de tout droit de chasse ainsi que le déclare le VENDEUR.

Le propriétaire s'est, par convictions personnelles, opposé auprès du représentant de l'Etat par lettre recommandée dans les trois mois de la constitution de l'association à la pratique de la chasse sur tout son territoire. Cette opposition a été effectuée pour une période de cinq ans renouvelable.

Le Notaire avertit :

- des obligations tenant à la signalisation sur le territoire de l'interdiction de chasser,
- de l'obligation de destruction des nuisibles et de la régulation des espèces présentes sur le territoire,
- que l'opposition ne fait pas obstacle à l'application de l'article 415-7 du Code rural qui dispose que : « *Le preneur a le droit de chasser sur le fonds loué et que, s'il désire ne pas exercer ce droit, il doit le faire savoir au bailleur* »,
- qu'en cas de changement de propriétaire, et en raison de ses convictions personnelles, le nouveau propriétaire peut maintenir l'opposition par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au représentant de l'Etat et ce dans les six mois dudit changement, à défaut la pratique de la chasse sur son territoire par l'association pourra reprendre.

Le VENDEUR déclare avoir consenti une autorisation annuelle verbale de chasse à deux sociétés de chasse. A la fin de la campagne 2011-2012, le BIEN sera libre de tout engagement.

Le VENDEUR déclare avoir informé lesdites sociétés de chasse de l'absence de renouvellement à leur profit de ladite autorisation verbale afin que le bien soit libre de toute chasse à partir de la saison 2012-2013.



204-20 – AVANCES AUX CULTURES

Les avances aux cultures existant dans LE BIEN vendu sont payables en sus du prix indiqué aux présentes.

Le paiement des avances aux cultures (avec T.V.A. au taux de 7,00 %) s'effectuera directement entre les parties, en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné et sans recours contre ce dernier.

Etant expressément stipulé entre les parties :

- que le paiement aura lieu au domicile du VENDEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui, dès la prise de possession du BIEN vendu par l'ACQUEREUR,
- que le VENDEUR remettra à l'ACQUEREUR une facture établissant les surfaces concernées, les travaux effectués, les diverses charges et les produits employés.
- que le montant des avances aux cultures sera calculé comme suit :
 - * Pour le coût de la taille, selon le barème du syndicat des employeurs de main d'œuvre soit 22 736,00 € H.T.
 - * Pour le coût de l'attachage, selon le barème du syndicat des employeurs de main d'œuvre soit 3 696,00 € H.T.
 - * Pour le coût du broyage, selon le barème de mécanisation soit 1 401,00 € H.T.
 - * Pour les traitements phytosanitaires, désherbage et mise de l'engrais, remboursement des produits sur présentation des factures d'achat jusqu'au jour des présentes.
- qu'aucune inscription ne sera prise en garantie du paiement des avances aux cultures.

204-21 – MATERIEL

Le BIEN est vendu libre de tout matériel.

205- OBJECTIFS DE L'ATTRIBUTION ET CONDITIONS DE LA CESSION

La SAFER déclare que la présente cession est conforme aux dispositions de l'article L. 141-1 du Code rural.

L'ACQUEREUR, dont le projet personnel correspond à ces objectifs, s'engage à maintenir la destination du bien et pour en garantir la pérennité, il souscrit aux engagements définis au paragraphe 205-1 et en accepte les modalités de contrôle qui en découlent.

205-1 – CAHIER DES CHARGES ENGAGEMENTS SOUSCRITS PAR L'ACQUEREUR ET CONTRÔLE A POSTERIORI

205-1-1 – ENGAGEMENT GENERAL

Pendant une durée de dix ans à compter de la date du présent acte et sauf dispense particulière accordée expressément par la SAFER selon les modalités fixées en 205-3, "l'attributaire" agréé par la SAFER sera tenu d'exécuter fidèlement, ainsi qu'il s'y engage, en obligeant également ses ayants droit, les conditions spéciales ci-après :

1. "Le bien acquis" conservera une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du code rural.
- 2 "Le bien acquis" ne pourra être morcelé, loti, aliéné - à titre onéreux ou par donation entre vifs- ou être apporté en société ou échangé.

En cas d'aliénation à titre onéreux - sous forme mobilière ou immobilière -, la SAFER fait réserve à son profit d'un pacte de préférence tel que précisé au paragraphe 205-2.

3. Si l'Acquéreur est différent du Responsable de la Mise en Valeur agréé par la SAFER, l'ensemble du "bien acquis" sera mis à disposition du Responsable de la Mise en Valeur comparant aux présentes, agréé par la SAFER en vertu d'un contrat conforme à la législation en vigueur. Au cas où avant l'expiration du délai prévu ci-dessus, cette mise à disposition viendrait à cesser, toute utilisation ou mise à disposition du bien acquis à un nouveau Responsable de la Mise en Valeur devra être soumise à l'agrément de la SAFER dans les conditions prévues au paragraphe 205-3-2 ci-après.

205-1-2 – ENGAGEMENTS SPECIFIQUES

205-1-2-A – AMÉNAGEMENT AGRICOLE

Pendant une durée de dix ans à compter de la date du présent acte et sauf dispense particulière accordée expressément par la SAFER selon les modalités fixées au paragraphe 205-3, l'exploitant comparant au présent acte, agréé par la SAFER, sera tenu d'exécuter fidèlement, ainsi qu'il s'y engage, en obligeant également ses ayants droit, les conditions ci-après :

1) L'exploitant (ou l'associé exploitant, personne physique) s'engage à justifier, dans les six mois, à l'égard du bien acquis, du statut de chef d'exploitation agricole et à conserver ce statut jusqu'au terme du cahier des charges.

2) Il exploitera personnellement le bien acquis.

3) L'exploitant ne pourra mettre le bien à la disposition d'une société ou faire apport de son bail à celle-ci qu'à condition expresse de faire partie de ladite société avec le statut d'associé exploitant. Il s'engage sur simple réquisition de la SAFER et pendant toute la durée fixée au cahier des charges à justifier de ce statut.

205-2 – DROIT DE PREFERENCE EN CAS D'ALIENATION A TITRE ONEREUX

Si, avant l'expiration du délai prévu au paragraphe 205-1 ci-dessus et sauf si la dérogation fait l'objet d'un refus en vertu des dispositions du paragraphe 205-3 suivant, une aliénation à titre onéreux intervient, la SAFER aura un droit de préférence indépendant du droit de préemption qu'elle peut détenir de la loi, pour se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce droit de préférence s'exercera tant sur l'immeuble objet du présent acte que sur toute cession totale ou partielle d'actions ou de parts de la société dont dépendrait l'immeuble en cause suite à acquisition ou apport en nature qui en aurait été fait.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas. La SAFER disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre pour définir sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

205-3 – DEMANDE DE DEROGATION AU CAHIER DES CHARGES

205-3-1 : Au cas où, avant l'expiration du délai prévu ci-dessus aux paragraphes du 205-1, l'acquéreur ou l'exploitant (ou même simplement l'un d'eux s'ils sont plusieurs) se trouvait dans l'impossibilité de respecter les engagements souscrits conformément aux conditions prévues au présent contrat, il devra être soumis à l'agrément de la SAFER tout projet :



- de continuation de l'exploitation,
- de mise en location,
- de cession à titre onéreux ou gratuit,
- d'apport en société ou de mise à disposition,
- d'échange,
- de changement de destination.

En cas de décès de l'exploitant, preneur en place, cette obligation ne s'imposera pas au conjoint, aux descendants et aux ascendants pouvant prétendre au bénéfice des dispositions de l'article L. 411-34 du Code rural.

205-3-2 : A cet effet, les attributaires, acquéreur ou exploitant choisis ou leurs ayants droit devront faire connaître à la SAFER par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les nom, prénoms, profession et domicile de la personne qui envisage de reprendre soit la propriété, soit l'exploitation, ainsi que les conditions de la cession ou de la location.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas. A défaut de réponse émise dans les deux mois suivant la réception de la lettre recommandée, la SAFER sera réputée avoir donné son agrément.

Les frais d'instruction éventuels de la demande seront recouvrés auprès du demandeur selon la tarification en vigueur arrêtée par le Conseil d'Administration de la SAFER.

205-3-3 : Les bénéficiaires des dérogations ci-dessus visées et le cessionnaire en cas de mutation, seront tenus de remplir toutes les charges imposées à l'acquéreur, et/ou à l'exploitant par les présentes et sous les mêmes sanctions.

205-3-4 : En cas de vente aux enchères publiques par adjudication, qu'elle soit volontaire ou forcée, le cahier des charges préalable à la vente devra contenir l'obligation, pour l'adjudicataire, de se conformer aux clauses et conditions imposées par le présent acte.

205-4 – SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT DES CLAUSES DU CAHIER DES CHARGES

Le non-respect des clauses du cahier des charges constitue un manquement aux engagements contractuels que les parties conviennent de constater et sanctionner selon les modalités suivantes :

205-4-1 – CONSTAT DE MANQUEMENT, MISE EN DEMEURE

Pendant la durée d'application du cahier des charges, les attributaires, propriétaire et exploitant sont tenus de respecter les engagements souscrits aux paragraphes du 205-1.

Tout manquement à l'un des engagements souscrits relevé par la SAFER sera constaté par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'attributaire, au propriétaire ou à l'exploitant défaillant.

Le courrier sus évoqué précisera qu'à défaut de reprise et de tenue des engagements dans le mois suivant cette notification, la SAFER mettra en application les sanctions contractuellement convenues suivantes :

- l'indemnité à titre de clause pénale définie au paragraphe 205-4-2 suivant.
- le délaissement, instauré par l'article L. 141-1 II du Code rural, et défini au paragraphe 205-4-3 suivant.

Le même courrier précisera les date, heure et conditions dans lesquelles la SAFER procédera à une visite approfondie et contradictoire du bien rétrocedé en vue de déterminer les améliorations effectuées et les dépréciations commises.

L'acquéreur et l'exploitant, s'il n'est pas acquéreur, s'engagent irrévocablement à accepter cette visite, et y engagent leurs ayants droit.

205-4-2 – INDEMNITE A TITRE DE CLAUSE PENALE

A défaut d'exécution des clauses énoncées dans le cahier des charges, après mise en demeure de s'y conformer, l'acquéreur, l'exploitant désigné ou leurs ayants cause acquitteront à la SAFER, à titre de clause pénale, une indemnité d'un montant de 20 % du prix figurant à l'article 101-10-1 du présent contrat en raison du préjudice subi pour cause de non-respect des engagements personnels souscrits et des répercussions qui s'en suivent pour la SAFER, indépendamment des dommages-intérêts qu'elle pourra réclamer par voie judiciaire.

La SAFER s'assurera du recouvrement de cette indemnité par tout moyen de droit.

205-4-3 – PROCEDURE DE DELAISSEMENT

A défaut d'exécution des engagements énoncés dans le cahier des charges, après mise en demeure par la SAFER - par lettre recommandée avec accusé de réception conformément au paragraphe 205-4-1 du présent acte - s'opposant à la modification intervenue et intimant le respect des engagements initiaux, il est expressément convenu que la SAFER pourra décider, de sa seule initiative et sans préjuger du recours à d'autres sanctions, de l'acquisition du bien objet des engagements selon la procédure de délaissement instaurée par l'article L. 141-1 II du Code rural.

205-4-4 – DETERMINATION DE L'INDEMNITE

La mise en oeuvre de la procédure de délaissement notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par la SAFER à l'attributaire ou à l'exploitant défaillant comportera une proposition d'indemnité compensatoire établie de la façon suivante :

- prix principal d'acquisition réactualisé sur la base des données chiffrées du prix des terres agricoles par petite région agricole et par type de production communiqué, chaque année, par le Ministère de l'Agriculture au Journal Officiel ; la référence au jour de la proposition étant la dernière publiée,
- augmentée des impenses utiles faites par l'attributaire à qui il appartiendra de produire les justificatifs nécessaires,
- et diminuée, à savoir :
 - de la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien vendu, l'acquéreur ayant alors à sa charge toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages-intérêts que la SAFER pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes de droit commun,

- de tous frais engagés par la SAFER en raison de la non-exécution du présent engagement et s'il y a lieu, tous frais de purge des hypothèques et de mainlevées,
- des sommes éventuellement versées par la SAFER à la place de l'acquéreur ou de ses ayants droit.

Les impenses et dépréciations seront de préférence déterminées à l'amiable, soit par état des lieux contradictoire ou expertise, l'expert devant être choisi sur la liste des experts agréés auprès des Tribunaux.

A défaut d'accord amiable, la partie la plus diligente pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation du bien pour demander une expertise judiciaire et les mesures conservatoires nécessaires.

Si la notification faite par la SAFER à l'attributaire défaillant ne comporte aucune proposition ou si elle ne fait pas expressément référence au prix tel que les éléments ci-dessus mentionnés sont définis, le prix sera alors fixé conformément aux dispositions de l'article L. 141-1 du Code rural, par le Juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente.

206 – CONTROLE DES STRUCTURES

La présente opération est soumise à déclaration préalable d'exploiter en application des dispositions de l'article L.331-2-II dernier alinéa du Code Rural, celle-ci n'ayant pas pour effet de supprimer une unité économique égale ou supérieure au seuil fixé par le schéma directeur départemental des structures ou d'agrandir, par l'attribution du bien préempté, une exploitation dont la surface totale, après cette cession, excèdera deux fois l'unité de référence définie à l'article L.312-5 du Code Rural.

Une déclaration préalable d'exploiter a été adressée à Monsieur le Préfet du Département de l'AUDE, par la Société d'Aménagement et D'Etablissement Rural du Languedoc-Roussillon conformément aux dispositions de l'article R.331-7 du Code Rural et dans les formes prescrites par la circulaire du Ministère de l'Agriculture DGFAR/SDEA/C2007-5072 du 28 décembre 2007.

Cette déclaration a été enregistrée et a fait l'objet d'un accusé de réception par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer en date du **11 avril 2012**.

300 - ELEMENTS GENERAUX

301 – SOLIDARITE

Il est expressément stipulé que toutes les obligations pouvant résulter pour l'acquéreur, du présent contrat, notamment en matière de paiement du prix, engageront solidairement toutes les personnes désignées sous cette entité.

302 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

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

303 – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Outre les conditions spécifiques prévues aux paragraphes 204 et 205 ci-dessus, l'acquéreur devra :

1) Prendre le bien vendu dans l'état où il se trouve actuellement, avec toutes ses aisances et dépendances, tous droits et tous immeubles par destination pouvant y être rattachés, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, et notamment pour raison de mitoyenneté, communauté, mauvais état du sol, et, s'il en existe, des constructions, vices même cachés, erreurs dans la désignation ou dans la superficie indiquée, la différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un vingtième en plus ou en moins, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

2) Souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever 'le bien vendu', sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls, sans aucun recours possible contre le vendeur, et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits ou de la loi.

3) Acquitter à compter du 1^{er} janvier de l'année en cours, les impôts, taxes foncières et charges de toute nature grevant ou pouvant grever le bien vendu.

4) Faire son affaire personnelle, s'il y a lieu, de tous abonnements et traités qui pourraient exister pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité et faire opérer les mutations à son nom dans le plus bref délai.

5) S'assurer à son gré et à ses frais et maintenir constamment assuré les biens vendus, tant que dureront les engagements pris envers la SAFER. Le vendeur, quant à lui, résilie à ses frais les polices en cours à compter de ce jour.

6) Dans le cas où le bien vendu serait loué ou occupé, faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, de la situation énoncée au paragraphe 101-9.

7) Enfin, payer tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, notamment ceux d'une copie des présentes pour le vendeur, ainsi qu'éventuellement les frais de géomètre.

304 – CONDITIONS DE L'EMPRUNT - CONTRAT DE PRET IMMOBILIER

304-1 – CONDITIONS DE L'EMPRUNT CONSENTI PAR CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE TOULOUSE SAINT CYPRIEN

Une copie des conditions générales du prêt consenti par LE PRETEUR et visé par L'ACQUEREUR, est annexé aux présentes, ainsi qu'une copie du tableaux d'amortissement qui est demeurée annexée après mention.

Les documents susvisés concernant le prêt objet des présentes, constituent l'ensemble de la convention du prêt consenti par LE PRETEUR à L'ACQUEREUR et forment une partie intégrante et indivisible du présent acte.

LE PRETEUR et L'ACQUEREUR réitèrent purement et simplement toutes les conditions tant générales que particulières de l'offre de prêt sus-énoncée et déclarent s'y référer expressément.

En conséquence, L'ACQUEREUR s'oblige à rembourser au PRETEUR le montant de ce prêt sous les charges, clauses et conditions résultant tant du présent acte que des offres de prêt ci-dessus rappelées.



De plus, et en tant que de besoin, L'ACQUEREUR reconnaît expressément que les signatures et les paraphes apposés, en dehors de la présence du notaire, sur les documents ci-dessus analysés, émanent bien de lui.

304-2 – ASSURANCE DECES – INVALIDITE

Monsieur Sylvain GUILLAUMET a adhéré à une assurance couvrant les risques décès, invalidité permanente et totale dans les conditions suivantes :

- Personnes assurées : Monsieur Sylvain GUILLAUMET.
- Pourcentage du capital assuré : A concurrence de 100%.

Le résumé des principales dispositions de l'assurance est demeuré ci-annexé après mention.

304-3 – TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

L'ACQUEREUR s'oblige à justifier au PRETEUR, dans les deux mois des présentes, d'une police d'assurance contre l'incendie des biens ci-dessus désignés, pour un montant au moins égal à leur valeur. Si le bien donné en garantie est un terrain sur lequel une construction doit être édifiée, cette justification devra être apportée dans les deux mois de la mise hors d'eau de la construction.

Tant que L'ACQUEREUR sera débiteur en vertu des présentes, ces biens devront rester assurés pour un montant au moins égal. Ce montant devra être augmenté si le PRETEUR le demande, notamment en vue de parer à toutes pertes pouvant résulter de l'application de la règle proportionnelle. A défaut d'accord, le nouveau montant sera fixé à dires d'experts.

A toute demande du PRETEUR, L'ACQUEREUR devra justifier des assurances et du paiement des primes.

Faute d'exécution de ces divers engagements, LE PRETEUR pourra :

- assurer lui-même les biens dont s'agit jusqu'au montant ci-dessus prévu à une ou plusieurs compagnies de son choix, aux frais de L'ACQUEREUR ;
- agir contre L'ACQUEREUR comme il est dit sous le titre « Exigibilité anticipée » des conditions du prêt.

En cas de sinistre, les sommes dues par les compagnies devront être versées au PRETEUR, sans le concours et hors la présence de L'ACQUEREUR, et ce jusqu'à concurrence du montant de la créance du PRETEUR en principal, intérêts et accessoires, d'après l'évaluation présentée par lui.

Si LE PRETEUR a trop perçu, L'ACQUEREUR aura un recours contre lui, mais il ne pourra en exercer aucun contre les compagnies qui seront valablement déchargées dans les conditions ci-dessus prévues.

Les présentes seront notifiées aux compagnies d'assurances. A cet effet, les parties requièrent le Notaire soussigné d'effectuer toutes formalités utiles.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurance intéressée aux frais de L'ACQUEREUR.

304-4 – COPIE EXECUTOIRE A ORDRE

Les parties requièrent le Notaire soussigné de délivrer au PRETEUR une copie exécutoire à ordre transmissible par voie d'endossement, dans les conditions prévues par la loi numéro 76-519 du 15 Juin 1976 et plus particulièrement des articles 6 alinéa 1^{er}, 7 et 11 de ladite loi, ci-après littéralement rapportés.

Cet endossement transférera à son bénéficiaire la propriété de la créance, avec tous les droits, garanties et sûretés y attachés. En conséquence, le dernier bénéficiaire de l'endos aura seul droit, lors du remboursement du prêt, ou lorsque les sûretés se trouveront produire leurs effets, à l'exercice de tous les droits résultant du présent acte, par la représentation de la copie exécutoire, revêtue de l'endos à son ordre.

L'endos au profit d'un autre établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial devra être daté et signé par l'endosseur, exprimer la valeur fournie et désigner l'établissement bancaire bénéficiaire de l'endossement, éventuellement, il sera signifié par l'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la copie exécutoire à ordre venait à être endossée au profit d'une personne physique ou moral autre qu'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial, elle devrait être revêtue du texte des articles 6 alinéas 1^{er} et 7 de la loi numéro 76-519 du 15 Juin 1976 et son endossement serait établi par acte notarié dans les conditions prévues à l'article 6 de ladite loi. Le paiement total ou partiel du capital et la mainlevée de l'inscription hypothécaire s'effectueraient alors conformément à toutes les dispositions des articles 7 et 10 de ladite loi.

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES

(Loi du quinze juin mil neuf cent soixante-seize)

Article 6 - Alinéa 1

« l'endossement de la copie exécutoire à ordre est obligatoirement constaté par acte notarié, et porté sur la copie exécutoire elle-même. »

Article 7 -

« Le paiement total ou partiel du capital ne peut être exigé que sur présentation de copie exécutoire à ordre à moins qu'en vertu d'une disposition de l'acte ayant constaté la créance, le paiement doive être effectué à un établissement bancaire financier ou de crédit à statut légal spécial ou à un notaire chargé d'exiger et de recevoir paiement pour le compte du créancier. »

« Les paiements anticipés ne libèrent le débiteur que s'ils sont portés sur la copie exécutoire à ordre : toutefois, à l'égard du créancier qui a reçu l'un de ces paiements ou d'un créancier de ce dernier ayant fait saisie-arrêt, la libération du débiteur peut être établie dans les conditions de droit commun. »

Article 11 -

« Les formalités mentionnées aux articles 5 alinéas 2, 2-0, 6, 7 et à l'article 10 alinéa 5, ne sont pas obligatoires lorsque la copie exécutoire à ordre est créée ou endossée au profit d'un établissement de crédit. En cas d'endossement par un établissement de crédit au profit d'une personne autre qu'un établissement de crédit, la copie exécutoire à ordre doit comporter la mention prévue par l'article 5 alinéa 2, 2-0, s'il y a lieu, et la mention des paiements anticipés effectués antérieurement à peine par l'établissement endosseur d'engager sa responsabilité envers le débiteur. »

304-5 – DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR déclare :

- Que son état civil exact est celui indiqué en tête des présentes ;
- Qu'il réside habituellement en France, et se considère comme résident au sens de la réglementation des changes en vigueur ;
- Qu'il n'est pas et n'a jamais été tuteur de mineur ou d'interdits, ni chargé de fonctions emportant hypothèque légale ;
- Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de liquidation de biens, règlement judiciaire ou cessation de paiement ;
- Qu'il n'est pas actuellement ni susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale.

La personne morale à la pleine capacité de s'obliger.

Elle n'est en contravention avec aucune disposition légale concernant les sociétés.

Elle est constituée en France sous le régime de la législation française et à la qualité de résidence en faveur au sens de réglementation des relations financières avec l'étranger actuellement en vigueur.

Elle n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi n° 67.280 du 23 septembre 1967 en tant que ces textes s'appliquent aux personnes morales de droit, mais non commerciales.

Le représentant de la personne morale venderesse, déclare n'avoir fait l'objet d'aucune interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une personne morale.

305 – DECLARATIONS GENERALES – CLOTURE

LE VENDEUR déclare :

- En ce qui concerne la conclusion des présentes :

Qu'il n'existe de son chef, aucun obstacle d'ordre légal, réglementaire ou contractuel à cette conclusion, par suite de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire, action en nullité, dissolution anticipée de la société, confiscation, mise sous séquestre totale ou partielle de ses biens, ou pour tout autre motif.

- En ce qui concerne les servitudes :

Qu'il n'existe à sa connaissance sur le bien vendu aucune servitude autre que celles pouvant résulter de sa situation au regard de l'urbanisme, de l'état naturel des lieux et de la loi, et que celles éventuellement relatées ci-dessus à la rubrique 204-5.

- En ce qui concerne la situation hypothécaire :

Qu'elle est bien conforme aux indications données ci-dessus au paragraphe 204-6.

306 – REMISE DE TITRES – CORRESPONDANCE

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 suivante : celle du BIEN objet des présentes constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à : celle indiquée aux présentes constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

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

307 – PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais de l'ACQUEREUR. Si LE BIEN est grevé d'inscriptions, LE VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

308 – POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerk 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.

309 – FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

310 – OBLIGATION DE VIGILANCE DU NOTAIRE

Le Notaire doit, dans le cadre de la préparation ou de la réalisation d'une transaction, identifier son client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires par des moyens adaptés, et vérifier si nécessaire ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit probant. L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier. Il déclare avoir effectué le paiement du prix de la présente vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

311 – BASE DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général. Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 56 et 57 de la Loi n°78-17 du 06 Janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

312 – AFFIRMATION ET ATTESTATION

Avant de clore, le Notaire soussigné a informé les parties qui le reconnaissent des sanctions légales applicables aux insuffisances et dissimulations de prix et aux fausses affirmations de sincérité. Les parties ont affirmé expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. En outre, le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix convenu.

313 - CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le Notaire. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

314 – LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques, en vue de la publicité foncière ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables, fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : office.reveron@notaires.fr.



315 – CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée à la vue d'un extrait d'acte de naissance et notamment en ce qui concerne les personnes morales comparantes ou intervenantes éventuellement aux présentes sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

316 – CLOTURE DE L'ACTE

DONT ACTE sur TRENTE-QUATRE (34) pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

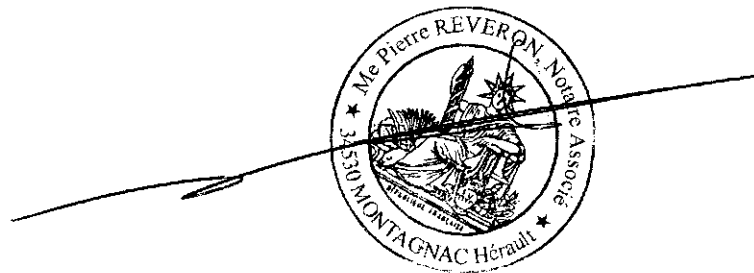
<u>Cet acte comprenant :</u>	<u>Paraphes</u>
- Lettre(s) nulle(s) : 0	
- Blanc(s) barré(s) : 0	
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : 0	
- Chiffre(s) nul(s) : 0	
- Mot(s) nul(s) : 0	
- Renvoi(s) : 0	

Suivent les signatures

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Délivrée et certifiée conforme à l'original par le Notaire
soussigné,

Etablie sur 34 pages sans renvoi ni mot nul.



Carcassonne, vendredi 21 novembre
2025

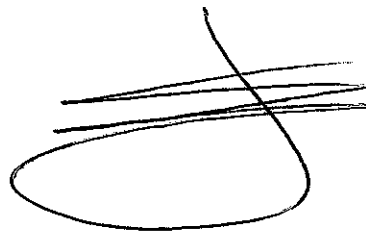
DE BEAULIEU VINCENT
Domaine de Carbonac
11800 MONZE

REGIS BANQUET,
Président de Carcassonne Agglo
1 Rue Pierre Germain
11000 CARCASSONNE

Objet : Autorisation de défrichement.

Je soussigné Vincent DE BEAULIEU, résidant au Domaine de Carbonac 11800 MONZE représentant du GFA du Château de CARBONAC, déclare :

- Etre propriétaire de la parcelle cadastrale 1100251298 B0290 d'une surface de 79300m² en vignes sur la commune de VAL DE DAGNE ;
- Qu'à sa connaissance cette dernière est libre de toutes servitudes, et qu'elle n'est grevée d'aucune inscription hypothécaire ;
- S'obliger expressément à garantir « Carcassonne Agglo » contre tous les recours dont celle-ci pourrait éventuellement être l'objet, soit de créanciers privilégiés ou hypothécaires, soit des titulaires de tous droits réels susceptibles de grever la parcelle.
- Reconnaît à Carcassonne Agglo, ses agents et ceux des entreprises dûment accréditées le droit de réaliser les travaux de défrichement nécessaires à la réalisation du projet de création de la retenue collinaire de Pradelles-en-Val.



Etude
BENEDETTI

NOTAIRES
DEPUIS 1617

Stéphane GROSJEAN & Frédéric SCHULLER
Julie LECOINTRE - Fanny LACENA-PAPAÏS

► www.benedetti.notaires.fr

ATTESTATION

JE SOUSSIGNE **Maître Stéphane GROSJEAN**, Notaire soussigné au sein de la Société Civile Professionnelle « Stéphane GROSJEAN & Frédéric SCHULLER, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial, anciennement Etude BENEDETTI » titulaire d'un Office Notarial à la résidence de CARCASSONNE (Aude), 43 rue d'Alsace,

CERTIFIE ET ATTESTE qu'aux termes de plusieurs actes reçus au rapport de Maître Alain BENEDETTI, Notaire prédécesseur de la SCP sus-nommée et à mon rapport, dont le dernier en date du **18 juillet 2013 contenant MODIFICATIONS STATUTAIRES AVEC APPORTS ET AUGMENTATION DE CAPITAL GFA CHATEAU DE CARBONAC**,

LA PARCELLE CI-APRES DESIGNEE :

A PRADELLES EN VAL (Aude), lieudit "Camp de l'arco",

Une parcelle de terre agricole plantée en vigne

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	290	Camp de l'Arco	07 ha 93 a 00ca

SE TROUVENT APPARTENIR EN PLEINE PROPRIETE à :

La Société dénommée **GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU CHATEAU DE CARBONAC**, Groupement Foncier Agricole au capital de 959 232 EUR, dont le siège est à MONZE (11800), Château de Carbonac, identifiée au SIREN sous le numéro 533334447 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CARCASSONNE.

Représentée par :

Monsieur Vincent Marie Jacques **DEMIMUID TREUILLE de BEAULIEU**, Viticulteur, époux de Madame Claude Marie ALBERT, demeurant à MONZE (11800), Château de Carbonac.

Né à DOUZENS (11700) le 9 novembre 1953.

Marié à la mairie de MONZE (11800) le 30 janvier 1999 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 Alain BENEDETTI, notaire à CARCASSONNE (11000), le 23 janvier 1999.

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

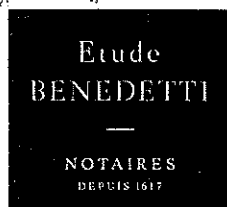
De nationalité française.

43, Rue d'Alsace

BP 92010

11850 CARCASSONNE





Tél. 04 68 11 43 50

etude.benedetti@benedetti.notaires.fr

35, rue
de
Lorraine

34, rue d'Alsace

lundi après-midi : 14h-18h mardi au
vendredi : 8h-12h / 14h-18h
Etude fermée le samedi

Standard téléphonique ouvert : lundi
après-midi : 14h-17h mardi au vendredi
: 9h30-12h / 14h-17h

2

Monsieur Emmanuel Marie François **DEMIMUID TREUILLE de BEAULIEU**,
Informaticien, époux de Madame Chantal Marie Odile de QUILLACQ, demeurant à
TOULOUSE (31000) 8 rue Alamein

Né à CARCASSONNE (11000) le 15 août 1956,

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 Jacques
PECH DE LA CLAUSE, Notaire à CAPENDU, le 3 juillet 1978, préalable à son union célébrée
à la mairie de MONZE (11800) le 22 juillet 1978. De nationalité française.

Madame Sabine Régine Marie **de LAGAUSIE**, sans profession, épouse de
Monsieur Tristan Jean-Baptiste **DAVER THERON de MONTAUGE**, demeurant à MOUVAUX
(59420) 21 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny,

Née à PERPIGNAN (66000) le 22 janvier 1975,

Mariée sous le régime de la séparation de biens défini par les articles 1536 et
suivants du Code civil contenant société d'acquêts, aux termes du contrat de mariage
reçu par Maître François-Xavier d'ESTEVE de BOSCH, notaire à NARBONNE, le 17 juin 2002,
préalable à son union célébrée à la mairie de MONZE (11800) le 3 août 2002. De
nationalité française.

Madame Laure Yvonne Marie **de LAGAUSIE**, Assistante qualité, épouse de
Monsieur Aurélien Yann Jean-Guy **BERRIAU**, demeurant à SAINT-MAIXENT-SUR-VIE
(85220) 14, Hameau de la Vallée

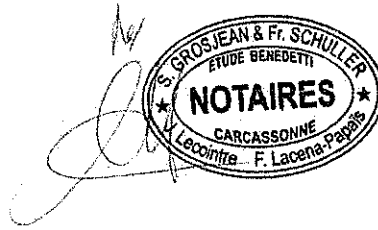
Née à PERPIGNAN (66000) le 26 avril 1978,

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
François-Xavier d'ESTEVE de BOSCH, Notaire à NARBONNE (11100), le 4 juin 2011,
préalable à son union célébrée à la mairie de MONZE (11800) le 13 août 2011. De
nationalité française.

**LESQUELS, agissant en qualité de SEULS ASSOCIES dudit GFA DU CHATEAU DE
CARBONAC, et en outre, Monsieur Vincent DEMIMUID TREUILLE de BEAULIEU, en qualité de
GERANT.**

EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de
droit.

**FAIT A CARCASSONNE,
Le 25 NOVEMBRE 2025**



REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
CARCASSONNE AGGLO

56

DECISION DU BUREAU N° 2024-373

Bureau communautaire du 27 septembre 2024

(En application de l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et de la délibération n°2020-128 du 17 juillet 2020 portant délégation de pouvoir du Conseil communautaire au Bureau communautaire)

OBJET : Marché de Maîtrise d'œuvre pour la création d'une retenue collinaire
et d'un réseau d'irrigation sur la commune de Val de Dagne
Marché à procédure adaptée

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-sept septembre à onze heures, le Bureau communautaire légalement convoqué, s'est réuni à la salle Roger ADIVEZE de la Maison des collectivités sous la présidence de Monsieur Régis BANQUET, Président.

Participants

Nombre de conseillers en exercice : 46
Nombre de conseillers présents : 39
Nombre de pouvoirs : 7
Date de convocation : 20 septembre 2024

Présents : Mesdames et Messieurs ADIVEZE Marc, AGUILHON Jean-Louis, ARIBAUD Jean-Louis, ARNAUD Magali, BANQUET Régis, BEDOS Xavier, BONNET André, CARBONNEL Didier, CLERGUE Philippe, COMBETTES Roland, DELAUR Gilles, DHUMEZ Patricia, DIMON Jacques, ESCANUELA Martine, FABRE Jacques, FAU Philippe, GARINO Alain, GIACOMEL Bruno, GROS Christiane, GUICHOU Jean-Régis, ICHE Daniel, JUSTE Jean-François, LACUBE Claude, MAGRO Christian, MARTEL Jean, MARTY Alain, MASCARAQUE Thierry, MILHAU René, PEANY Christine, PISTRE Jean-Claude, PITON Yolande, PROUST Michel, RABOUL Geneviève, ROBERT Christian, RUFFEL Henri, SAÏSSET Jean-François, SCHMITH Patrick, SIÉ Didier, TURCHETTO Aurélien.

Absents excusés et pouvoirs : Mesdames et Messieurs BUSTO Claude (pouvoir à FABRE Jacques), GINIES Alain (pouvoir à MAGRO Christian), LECINA Thierry (SCHMITH Patrick), MENASSI Eric (pouvoir à CARBONNEL Didier), RAPPENEAU Philippe (pouvoir à BANQUET Régis), RIVEL Tamara (pouvoir ICHE Daniel), VALLIERE Pascal (PROUST Michel).

Monsieur Alain GARINO est élu secrétaire de séance.

Les membres du Bureau communautaire étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, Monsieur le Président a déclaré la séance ouverte.

Exposé

De novembre 2020 à décembre 2023 Carcassonne Agglo a élaboré un Schéma Directeur Eau Brute qui a permis d'identifier et de quantifier les diverses ressources en eau disponibles pour l'irrigation et d'étudier les possibilités de création de nouvelles ressources en eau sur le territoire.

Plusieurs types de ressources ont été étudiées notamment la possibilité de création de retenues collinaires qui consiste au stockage des eaux de ruissèlement à l'aval d'un bassin versant. Une vingtaine de sites ont été recensés et analysés dans le Val de Dagne et le Minervois. Trois sites favorables ont été retenus à la suite de cette analyse : deux sur la commune de Val de Dagne (un sur l'ancienne commune de Pradelles-en-Val et un sur l'ancienne commune de Montlaur) et un sur la commune d'Aigues-Vives. Le projet situé sur

l'ancienne commune de Pradelles-en-Val est le plus avancé au niveau de la structuration des futurs irrigants. Il permettrait l'irrigation d'environ 85 ha sur les 742 ha de besoin en eau recensés sur le Val de Dagne. Il s'agit principalement de parcelles viticoles néanmoins l'apport d'une ressource en eau pourrait être une opportunité pour certains d'envisager une diversification de cultures ou d'implanter quelques hectares de maraichage sur la commune. La totalité des parcelles du projet sont contenues dans le périmètre de l'ancienne commune de Pradelles-en-Val et regroupe 10 exploitants.

Outre la partie irrigation ce projet prévoit de réserver un volume pour la défense incendie avec la création d'un hydrant en bordure de la route départementale 3 en amont de la commune. Un autre volume sera réservé pour l'abreuvement des troupeaux situés à proximité du site via la mise à disposition d'une colonne d'eau dédiée ce qui permettra notamment de soulager la tension sur les ressources d'eau potable parfois sollicitées pour cet usage en période d'étiage.

Le projet situé en zone Natura 2000 s'attachera à maintenir et favoriser la biodiversité présente par la mise en place de mesures d'accompagnement et de conservation telles que l'implantation et l'entretien de haies ou la restauration des corridors écologiques. De par sa nature, la création d'un point d'eau peut représenter un habitat supplémentaire ou un lieu de chasse pour de nombreuses espèces.

Le projet comprend d'une part la création d'une retenue collinaire de type barrage et d'autre part la création d'un réseau d'irrigation. La retenue collinaire consiste en la construction d'une digue d'une hauteur de 8 m en travers du fossé Dal Rédou. La cuvette ainsi constituée doit permettre de stocker environ 80 000 m³ sur une surface de 1,1 ha. Le coût des ouvrages (digue, conduite de vidange, évacuateur de crue, prise d'eau, etc.) est estimé dans l'étude de faisabilité du Schéma Directeur Eau Brute à 720 000 €HT. Les travaux de création du réseau d'irrigation (station de pompage et canalisations) sont évalués à 900 000 €HT.

Le tableau suivant reprend le budget estimatif à prévoir pour ce projet :

Opération	Coût € HT
Etudes réglementaires et d'avant-projet	40 000
Acquisition foncière	25 000
Maîtrise d'œuvre	130 000
Travaux de création de la retenue collinaire	720 000
Travaux de création de la station de pompage et du réseau d'irrigation	900 000
Total	1 815 000

Sous réserve de validation du dossier réglementaire par la DREAL et les services départementaux de l'Etat, le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération est le suivant :

Etudes réglementaires, acquisitions foncières et études de maîtrise d'œuvre	Sept. 2024 à Juin 2025
Travaux et mise en eau	Sept. 2025 à Janv. 2026

Les services de l'Etat se sont engagés à un cofinancement du projet à hauteur de 80% ce qui représenterait pour Carcassonne Agglo un reste à charge maximum de 383 000 €.

En préalable à la réalisation des travaux, il est proposé de missionner un maître d'œuvre chargé de la réalisation des études projet, de la rédaction du DCE et du suivi des travaux jusqu'aux opérations de réception. Cette mission est évaluée à 130 000 €HT pour une durée de 18 mois maximum. Il est proposé de lancer un marché à procédure adaptée conformément à l'article R2123-1 1° du code de la commande publique.

Décision

Le Bureau communautaire de Carcassonne Agglo,

Vu l'ambition 1 : un territoire sobre et durable et l'objectif 3 : veiller sur l'eau, l'air et les ressources pour préserver les capacités du territoire pour les générations futures du Projet de territoire de Carcassonne Agglo ;

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION – CARCASSONNE AGGLO

Vu l'ambition 4 : un territoire dynamique et innovant et l'objectif 10 : soutenir une agriculture de qualité et résiliente du Projet de territoire de Carcassonne Agglo ;

Vu l'avis favorable de la commission « Agriculture » réunie le 18 septembre 2024 ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Président et après en avoir délibéré,

Résultat des votes :

Retrait(s) avant le vote :	0	
Votants :	46	
Abstention(s) :	0	
Suffrages exprimés :	46	
Pour :	46	
Contre :	0	

DECIDE :

Article 1 : D'autoriser Monsieur le Président à lancer la consultation d'un marché de maîtrise d'œuvre en procédure adaptée conformément à l'article R2123-1 1° du Code de la Commande Publique ;

Article 2 : D'autoriser Monsieur le Président à signer le marché en résultant ainsi que toutes pièces afférentes ;

Article 3 : D'autoriser Monsieur le Président à demander les subventions auprès des financeurs concernés ;

Article 4 : D'autoriser Monsieur le Président à signer tout document relatif à ce dossier et à l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus.

Pour extrait, certifié conforme.

Signé électroniquement par Régis BANQUET,
Président de Carcassonne Agglo

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

011-200035715-20240927-DBC-2024-373-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/10/2024
Publication : 04/10/2024