# ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLUiH

## Commune de Massay

### Demande de réexamen du classement de la parcelle cadastrée section AL n°162

**Monsieur et Madame Rodolphe ROUX**
Propriétaires de la parcelle située au lieu-dit « Le Champ aux Oies » à Massay

---

## 1. Notre démarche

Nous souhaitons, par le présent mémoire, attirer respectueusement l'attention de la commission d'enquête sur la situation de notre parcelle cadastrée **section AL n°162**, située au « Champ aux Oies », à Massay.

Notre démarche ne vise pas à remettre en cause les décisions de justice intervenues par le passé.

Nous souhaitons simplement que la situation de cette parcelle puisse être **réexaminée dans le cadre du nouveau PLUiH**, au regard de sa localisation, de son environnement actuel et de l'évolution de notre projet.

---

## 2. Un dossier qui remonte à 2015

Nous avons acquis, avec la SCI SRLO, les parcelles cadastrées **AL 158 et AL 162**, par acte reçu par Maître Étienne Perreau en mai 2015.

Avant cette acquisition, un certificat d'urbanisme d'information avait été délivré par la mairie de Massay le **21 janvier 2015**, concernant précisément les parcelles AL 158 et AL 162.

Ce certificat mentionne, dans son article 2, un zonage **U2** au regard du PLU alors en vigueur.

Cette pièce avait naturellement été prise en considération dans notre décision d'acquérir ces terrains.

Par la suite, nous avons déposé le 2 décembre 2015 une demande de permis de construire portant sur trois maisons destinées à la location et un entrepôt.

Le permis a été refusé en janvier 2016, au motif que le terrain d'assiette des trois maisons se trouvait en zone N et que l'article N1 interdisait les constructions projetées.

**Précision concernant la fiscalité mentionnée dans l'acte de vente**

Nous souhaitons également porter à votre attention la page 8 de notre acte authentique de vente du 29 mai 2015. Celle-ci comporte une rubrique intitulée « Taxe sur la cession de terrain devenu constructible », qui précise que cette taxe n'était pas exigible, le terrain n'étant pas considéré comme situé en zone constructible au regard des documents d'urbanisme.

Nous souhaitons que cette mention soit examinée en complément des autres pièces de notre dossier, notamment du certificat d'urbanisme délivré le 21 janvier 2015, qui mentionnait un zonage U2 pour les parcelles concernées.

Nous comprenons que ces documents doivent être appréciés dans leur contexte juridique, mais leur rapprochement illustre les difficultés que nous avons rencontrées pour comprendre la situation urbanistique de nos terrains au moment de leur acquisition.

---

# 3. Une difficulté de zonage qui a marqué notre dossier

Cette situation nous a conduits à engager une procédure devant le tribunal administratif.

Le jugement rendu en 2018 rappelle notamment que nous soutenions que le certificat d'urbanisme du 21 janvier 2015 mentionnait les parcelles en zone U du PLU. Le tribunal a toutefois considéré que le certificat se référait à des dispositions qui n'étaient que partiellement applicables au projet, une partie du projet se trouvant en zone N.

Notre démarche actuelle est donc différente.

Nous ne demandons pas à la commission d'enquête de revenir sur ce jugement.

Nous souhaitons simplement que **la situation de la parcelle AL 162 soit examinée à nouveau dans le cadre du nouveau document d'urbanisme**.

---

# 4. Notre projet a complètement évolué

Le projet que nous avions présenté en 2015 n'est plus notre projet.

Nous ne souhaitons aujourd'hui réaliser :

- ni l'entrepôt initialement prévu ;
- ni les trois maisons locatives envisagées à l'époque.

Après toutes ces années, notre souhait est devenu différent.

Nous souhaiterions aujourd'hui pouvoir **disposer librement de notre parcelle AL 162 et, si le PLUiH le permet, la diviser en plusieurs terrains à bâtir afin de les proposer à la vente à des familles souhaitant construire leur maison et s'installer à Massay**.

Notre demande porte donc sur **le reclassement de l'ensemble de la parcelle AL 162 dans une zone permettant la construction**, et non sur la construction de bâtiments sur la totalité de sa superficie.

Nous sommes naturellement prêts à respecter l'ensemble des règles d'urbanisme qui seront applicables aux futurs projets : accès, réseaux, implantation des constructions, espaces verts, stationnement et toute autre prescription prévue par le PLUiH.

---

## 5. Une parcelle située au contact du village

La parcelle AL 162 se trouve au lieu-dit « Le Champ aux Oies ».

Le plan de zonage figurant dans notre dossier montre qu'elle est située au contact direct de parcelles déjà bâties et classées en zone U2, tandis que la parcelle 162 est actuellement identifiée en zone N.

Cette situation nous paraît importante dans la réflexion sur le futur PLUiH.

Notre souhait serait que cette parcelle puisse être examinée non pas comme une urbanisation isolée au milieu d'un espace naturel, mais comme une possibilité d'intégration au secteur déjà urbanisé.

Nous estimons également que sa proximité avec le centre de Massay, l'école et les commerces peut permettre à de nouvelles familles de s'installer dans le village dans de bonnes conditions.

---

## 6. Une demande claire et maîtrisée

Nous sommes conscients que l'évolution d'un document d'urbanisme doit être maîtrisée et respecter les orientations générales du futur PLUiH.

Notre demande est donc claire :

**nous souhaitons que l'ensemble de la parcelle AL 162 puisse être classé dans une zone permettant la construction.**

Cela ne signifie évidemment pas que la totalité de sa superficie serait construite.

La division éventuelle de la parcelle et les futures constructions resteraient soumises aux règles du PLUiH et aux autorisations d'urbanisme nécessaires.

Notre objectif est simplement de ne pas laisser une partie de notre propriété définitivement inutilisable alors que la parcelle se trouve à proximité du centre-bourg et au contact de secteurs déjà urbanisés.

Nous souhaitons ainsi pouvoir proposer plusieurs terrains à des familles qui souhaitent construire leur maison et vivre à Massay, dans une urbanisation organisée et respectueuse des règles qui seront définies par le PLUiH.

---

## 7. Notre demande à la commission d'enquête

Nous demandons respectueusement à la commission d'enquête de bien vouloir prendre en considération :

- la situation particulière de la parcelle AL 162 ;
- son environnement immédiat ;
- sa proximité avec les secteurs déjà urbanisés ;
- son lien avec le centre de Massay ;
- sa proximité avec l'école et les commerces ;
- l'évolution complète de notre projet depuis 2015 ;
- et notre souhait de permettre l'accueil de nouvelles familles dans la commune.

Nous sollicitons donc le **réexamen du classement de l'ensemble de la parcelle AL 162 dans le cadre du PLUiH**, afin qu'elle puisse être intégralement classée dans une zone permettant la construction.

Nous sommes naturellement disposés à respecter les règles d'aménagement et de construction qui seront fixées par le PLUiH.

---

## 8. Une démarche après plus de dix années

Nous avons conscience que l'évolution d'un document d'urbanisme est une démarche longue et qu'elle doit répondre à l'intérêt général.

Nous ne demandons pas un traitement particulier.

Nous souhaitons simplement que notre situation soit entendue et que notre parcelle puisse retrouver une possibilité d'évolution cohérente avec son environnement.

Après plus de dix années de démarches, notre souhait est aujourd'hui très simple :

**pouvoir disposer de notre terrain, le diviser si nécessaire et proposer plusieurs terrains à bâtir à des familles qui souhaitent construire leur maison et venir vivre à Massay, sur un secteur situé à proximité du cœur du village.**

Nous remercions sincèrement la commission d'enquête pour l'attention portée à notre demande.

Fait à Massay, le 20 octobre 2026

**Monsieur et Madame Rodolphe ROUX**

Signature



# REPUBLIQUE FRANCAISE

**Commune de MASSAY**

## Certificat d'urbanisme d'Information

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE : | | *Référence dossier :* |
|---|---|---|
| *Type de demande :* | **Certificat d'Urbanisme d'Information** | **N° CU 018 140 15 1 1001** |
| *Déposée le* | 21 janvier 2015 | |
| *Par :* | **Maître PERREAU ETIENNE** | |
| *Demeurant à:* | **7 Rue de l'Avenier**<br>**36100 ISSOUDUN** | |
| *Sur un terrain sis:* | **Champs aux oies**<br>**18120 MASSAY** | *Parcelle(s):*<br>AL 158<br>AL 162 |

Le maire de **MASSAY**,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables.

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 30 octobre 2006;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants;

## CERTIFIE

### Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi qe les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 5 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou la salubrité publique.

### Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée:

| Zonage | Règlement | Approuvé le : |
|---|---|---|
| U2 | PLU | 30 octobre 2006 |

**Article 3**

Le terrain est situé en zone de sismicité faible en application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité au territoire français.

**Article 4**

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non-opposition à une déclaration préalable:

- Taxe Communale d'Aménagement (part communale 1%, part départementale 1,1%)
- Redevance d'archéologie préventive (0,40%)

**Article 5**

Les participations ci dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non-opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L.332-12:

***Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.***

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du code de l'urbanisme)

Fait à **MASSAY**, Le **21 janvier 2015**,

Le Maire
M. Dominique LEVEQUE

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales*

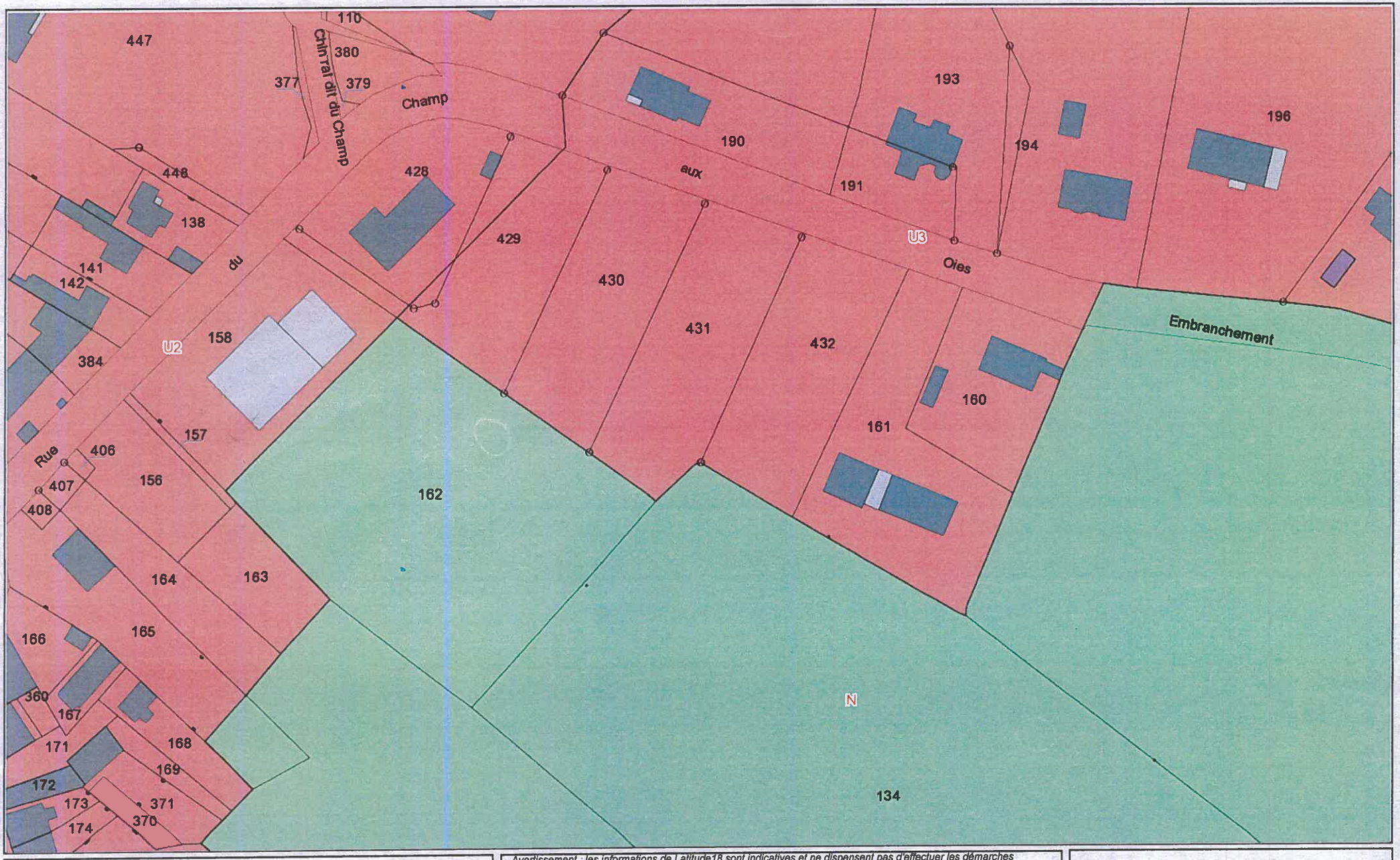
---

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

**EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME:** Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.
**DROITS DES TIERS:** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers ( notamment obligations contractuelles; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.
**DUREE DE VALIDITE:** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Annexe à la minute d'un acte reçu par Me Etienne PERREAU, notaire à Issoudun, soussigné, le 28/05/2015

SR PR




Massay
Village Charmant en Berry

**Titre :**

**Commentaire :**

*Avertissement : les informations de Latitude18 sont indicatives et ne dispensent pas d'effectuer les démarches obligatoires auprès des services compétents. Le document d'urbanisme papier conservé à la mairie est le seul document ayant une valeur juridique. Direction Générale des Finances Publiques – Cadastre. Droits réservés. Impression non normalisée du plan cadastral informatisé. SDE 18 – Éclairage public – mise à jour en continu. Droits réservés. Le positionnement des ouvrages des réseaux secs(électriques, gaz) et humides (AEP, EU et EPL) est non contractuel. Ne remplace pas la procédure DT/DICT. Ne peut être communiqué à des tiers. Les tracés de délimitation AOC ne constituent pas le support officiel de la délimitation. Ils ne se substituent pas aux documents papier déposés en mairie ou consultables auprès des services de l'I.N.A.O.*

N

Echelle : 1:1140

0 17 34 51 m

28 MAI 2015

VENTE

Par les consorts JUBERT

Au profit de la SCI « SRLO »

Volume : 2015 P N° 2672
2015 D N° 4226
Publié et enregistré le 09/06/2015 au SPF de BOURGES
Droits : 3.484,00 EUR
CSI : 60,00 EUR
TOTAL : 3.544,00 EUR
Reçu : Trois mille cinq cent quarante-quatre Euros
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Sylvie PERRIER

150002301

EP/SR/NG

L'AN DEUX MILLE QUINZE,
LE VINGT HUIT MAI.

A MASSAY (Cher), au domicile de Madame JUBERT,

Maître Etienne PERREAU, Notaire à ISSOUDUN CEDEX (36104), 7, rue de l'Avenier, soussigné,

A reçu le présent acte de vente à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

**La première partie dite « partie normalisée »** constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

**La seconde partie dite « partie développée »** comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

## PARTIE NORMALISEE

## IDENTIFICATION DES PARTIES

### VENDEUR

1°/ Madame Paulette, Thérèse Christianne **BERNARDEAU**, retraitée, veuve de Monsieur Bernard, Marie François **JUBERT**, demeurant à MASSAY (18120) 26 avenue du Maréchal Foch.

Née à REUILLY (Indre), le 02 septembre 1929.

Non soumis à un pacte civile de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

P.J. LJ F.J. SR RR

2°/ Monsieur François Louis Georges **JUBERT**, éleveur, époux de Madame Béatrice Marie **DEMEULE**, demeurant à MASSAY (18120) Pied Chétif.

Né à BOURGES (18000) le 12 avril 1956.

Marié à la mairie de MASSAY (18120) le 19 août 1989, 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 Etienne PERREAU, notaire à ISSOUDUN (36100), le 11 août 1989.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

3°/ Monsieur Louis Paul Michel **JUBERT**, agriculteur, époux de Madame Catherine Ginette **BURAT**, demeurant à SAINT-PIERRE DE JARDS (36260) Breuillebault.

Né à MASSAY (18120) le 27 mars 1957.

Marié à la mairie de SAINT-PIERRE DE JARDS (36260) le 27 avril 1985 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean PERREAU, notaire à ISSOUDUN (36100), le 21 avril 1985.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**ACQUEREUR**

La Société dénommée « **SRLO** », Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à MASSAY (18120), 15 route de Sainte Catherine, identifiée au SIREN sous le numéro 808639264 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURGES.

**QUOTITES ACQUISES**

**La société dénommée « SRLO »** acquiert **LA PLEINE PROPRIETE** du **BIEN** objet de la vente.

**DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

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

. Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement ni par une procédure de rétablissement professionnel.

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

. Par aucune demande en nullité ou dissolution.

P.J. : C.N.I. F.S. SR RR

## PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Paulette, Thérèse Christianne BERNARDEAU veuve de Monsieur Bernard JUBERT, est présente à l'acte.

- Monsieur François JUBERT, époux de Madame Béatrice Marie DEMEULE, est présent à l'acte.

- Monsieur Louis JUBERT, époux de Madame Catherine Ginette BURAT, est présent à l'acte.

- La Société dénommée « SRLO » est représentée à l'acte par :
- Monsieur Rodolphe ROUX, demeurant à MASSAY (18120), 15 route de Sainte-Catherine,
- et Madame Sylvie ROUX-MORVAN, demeurant à MASSAY (18120), 15 route de Sainte-Catherine,
Agissant ensemble, au nom et en qualité de seuls associés de ladite société.

## TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :
- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**" désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

## IDENTIFICATION DU BIEN

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR** le **BIEN** dont la désignation suit :

### DESIGNATION

**Commune de MASSAY (CHER) 18120**
Une parcelle de terrain située commune de MASSAY, lieudit "Le Champ aux Oies", comprenant un hangar métallique.

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---|---|---|---|
| AL | 158 | le champ aux oies | 00 ha 17 a 27 ca |
| AL | 162 | le champ aux oies | 00 ha 46 a 47 ca |

Total surface : 00 ha 63 a 74 ca

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

P.J. L.J F.J. SR RR

## NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la **TOTALITE DE LA PLEINE PROPRIETE** des **BIENS**.

Ces **BIENS** appartiennent au **VENDEUR** de la manière suivante :

- A Madame veuve JUBERT née BERNARDEAU, à concurrence de la **TOTALITE** en **USUFRUIT,**
- A Monsieur François JUBERT, à concurrence de **MOITIE** en **NUE PROPRIETE,**
- Et à Monsieur Louis JUBERT, à concurrence de **MOITIE** en **NUE PROPRIETE.**

Ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

## EFFET RELATIF

L'immeuble ci-dessus désigné appartient aux consorts JUBERT, vendeurs aux présentes, dans les proportions sus indiquées, de la manière suivante :

**I°/ Du chef de Madame veuve JUBERT née BERNARDEAU**

Ledit immeuble vendu appartient en usufruit à Madame veuve JUBERT née BERNARDEAU, au moyen de la réversion d'usufruit stipulé dans l'acte de donation ci-après visé, reçu par Maître Etienne PERREAU, notaire à ISSOUDUN le 1er mars 2007 publié au service de la publicité foncière de BOURGES, le 23 avril 2007 volume 2007P, numéro 2769.

**II°/ Du chef de Messieurs François et Louis JUBERT**

Ledit immeuble vendu appartient à Messieurs François et Louis JUBERT, chacun à concurrence de moitié en nue propriété, pour leur avoir été donné par Monsieur Bernard Marie François JUBERT, né à MASSAY (Cher), le 21 juillet 1929, suivant acte reçu par Maître Etienne PERREAU, notaire à ISSOUDUN le 1er mars 2007 publié au service de la publicité foncière de BOURGES, le 23 avril 2007 volume 2007P, numéro 2769.

*Cette donation a eu lieu sous diverses clauses, charges et conditions, notamment la réserve par le donateur de l'usufruit des biens donnés, avec clause de réversion d'usufruit au profit de Madame Paulette JUBERT née BERNARDEAU, son épouse survivante, réserve du droit de retour conventionnel, de l'action révocatoire et interdiction d'aliéner ou hypothéquer toute ou partie des biens donnés, sans le concours et le consentement du Donateur, le tout sa vie durant.*

*Par suite du décès survenu de Monsieur Bernard JUBERT, à BOURGES (Cher), le 06 avril 2015, l'usufruit s'est trouvé transmis sur la tête de Madame veuve JUBERT-BERNARDEAU, venderesse aux présentes, et les charges et conditions réservés par les donateurs sont aujourd'hui sans objet tant par suite du décès de Monsieur JUBERT, que par suite de la renonciation faite par Madame veuve JUBERT-BERNARDEAU, aux présentes actes.*

## RENONCIATION ET GARANTIE DU DONATEUR

Madame Paulette, Thérèse Christianne **BERNARDEAU**, retraitée, veuve de Monsieur Bernard, Marie François **JUBERT**, demeurant à MASSAY (18120) 26 avenue du Maréchal Foch.

Née à REUILLY (Indre) le 02 septembre 1929.

Sus nommée,

Qui, connaissance prise des présentes, déclare, conformément aux dispositions de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir à la présente vente, et par suite :

1) Renoncer, relativement au(x) **BIEN**(s) objet des présentes, en faveur de l'**ACQUEREUR**, à toutes les charges et conditions qui ont pu être imposées au **VENDEUR** dans l'acte de donation en ce qui concerne le **BIEN** :

P.J. L.J F.J SR RR

- l'interdiction d'aliéner,
- l'interdiction d'hypothéquer,
- le droit de retour,
- l'action révocatoire.

2) Garantir l'**ACQUEREUR** de tous troubles et de tous risques d'éviction pouvant résulter de la résolution de la donation ci-après énoncée.

3) Attester avoir pour héritier réservataire Messieurs François et Louis JUBERT, vendeurs aux présentes.

## CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droits en pareille matière, et notamment sous celles figurant en deuxième partie que l'**ACQUEREUR** s'oblige à exécuter et à accomplir.

## FRAIS

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

## PROPRIETE JOUISSANCE

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

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle, ledit bien étant libre de toute location ou occupation en raison de la renonciation à son bail faite par le fermier ainsi qu'il sera dit ci-après, attendu que l'immeuble présentement vendu est actuellement loué à la Société Civile d'Exploitation Agricole du Bourg, ci-après intervenant, en vertu d'un bail à long terme reçu par Maître Jean PERREAU, prédécesseur immédiat du notaire soussigné, le 22 juillet 1977, publié au bureau des hypothèques de BOURGES (Cher) le 13 octobre 1977, volume 2814 numéro 14, pour une durée de 18 années entières et consécutives, à compter du 01 janvier 1976, soit à expiration du 31 décembre 1993.

Ledit bail :

- Prorogé pour une durée de 17 années entières et consécutives à compter du 1er janvier 1994, soit à expiration du 31 décembre 2010 suivant acte reçu par Maître PERREAU, notaire soussigné, le 04 janvier 1986, publié au bureau des hypothèques de BOURGES, le 6 février 1986, volume 4629 n°15,
- puis renouvelé, par tacite reconduction par période de neuf ans.

## PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR)**,

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

## PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

**DONT QUITTANCE**

## REPARTITION DU PRIX

Le prix de vente est réparti comme suit entre les vendeurs :

P.J. L.J F.J. SR RR

**A°/ A Madame veuve JUBERT née BERNARDEAU :**
- A concurrence de ses droits en usufruit étant de la totalité, et représentant 20 % de la valeur de l'usufruit édicté par l'article 669 du Code Général des Impôts, soit..... 12.000,00 Eur.

**B°/ A Monsieur François JUBERT**
- A concurrence de ses droits en nue-propriété, étant de moitié, et représentant 80% de la valeur en pleine propriété en application de l'article 669 du Code Général des Impôts, soit..... 24.000,00 Eur.

**C°/ A Monsieur Louis JUBERT**
- A concurrence de ses droits en nue-propriété, étant de moitié, et représentant 80% de la valeur en pleine propriété en application de l'article 669 du Code Général des Impôts, soit..... 24.000,00 Eur.

**Soit un total égal au prix..... 60.000,00 Eur.**

## PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de BOURGES

## DECLARATIONS FISCALES

### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

**I°/ Du chef de Madame veuve JUBERT née BERNARDEAU**

**Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.**

L'immeuble est entré dans le patrimoine de Madame veuve JUBERT née BERNARDEAU de la manière suivante :

Ledit immeuble vendu appartient en usufruit à Madame veuve JUBERT née BERNARDEAU, au moyen de la réversion d'usufruit stipulé dans l'acte de donation ci-après visé, reçu par Maître Etienne PERREAU, notaire à ISSOUDUN le 1er mars 2007 publié au service de la publicité foncière de BOURGES, le 23 avril 2007 volume 2007P, numéro 2769.

*Par suite du décès survenu de Monsieur Bernard JUBERT, à BOURGES (Cher), le 06 avril 2015, l'usufruit s'est trouvé transmis sur la tête de Madame veuve JUBERT-BERNARDEAU, venderesse aux présentes, et les charges et conditions réservés par les donateurs sont aujourd'hui sans objet tant par suite du décès de Monsieur JUBERT, que par suite de la renonciation faite par Madame veuve JUBERT-BERNARDEAU, aux présentes actes.*

En conséquence, il résulte de ce qui est dit ci-dessus que la plus-value réalisée est nulle et n'est donc pas passible de l'impôt afférent aux plus-values.

Aucune déclaration ne sera déposée par le notaire soussigné à l'appui de la réquisition pour publier, comme le prévoient les dispositions du 1er alinéa de l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

**II°/ Du chef de Messieurs François et Louis JUBERT**
**Exonération des plus-values immobilières**

L'immeuble est entré dans le patrimoine de Messieurs François et Louis JUBERT de la manière suivante :

Pour leur avoir été donné chacun à concurrence de moitié en nue propriété, par Monsieur JUBERT, suivant acte reçu par Maître Etienne PERREAU, notaire à

P.J. L.J F.J. SR RR

ISSOUDUN le 1er mars 2007 publié au service de la publicité foncière de BOURGES, le 23 avril 2007 volume 2007P, numéro 2769.

*Cette donation a eu lieu sous diverses clauses, charges et conditions, notamment la réserve par le Donateur de l'usufruit des biens donnés avec clause de réversion d'usufruit au profit de Madame Paulette JUBERT née BERNARDEAU, son épouse survivante, réserve du droit de retour conventionnel et de l'action révocatoire et l'interdiction faite au donataire de vendre, aliéner ou hypothéquer toute ou partie dudit immeuble sans le concours et le consentement du Donateur, le tout sa vie durant.*

*Par suite du décès survenu de Monsieur Bernard JUBERT, à BOURGES (Cher), le 06 avril 2015, l'usufruit s'est trouvé transmis sur la tête de Madame veuve JUBERT-BERNARDEAU, venderesse aux présentes, et les charges et conditions réservés par les donateurs sont aujourd'hui sans objet tant par suite du décès de Monsieur JUBERT, que par suite de la renonciation faite par Madame veuve JUBERT-BERNARDEAU, aux présentes actes.*

Le bien vendu peut-être évalué à la somme de

Qu'après application des différents abattements légaux, la plus-value nette imposable est nulle.

En conséquence :

La présente cession ne donne lieu à aucune imposition au titre de l'impôt afférent aux plus-values.

Aucune déclaration ne sera déposée par le notaire soussigné à l'appui de la réquisition pour publier, comme le prévoient les dispositions du 1er alinéa de l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

## DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR :**

Madame veuve **JUBERT née BERNARDEAU** dépend actuellement du centre des finances publiques de VIERZON CEDEX - 6 RUE DU GENERAL DE GAULLE BOITE POSTALE 537 - 18105 VIERZON CEDEX.

Monsieur François **JUBERT** dépend actuellement du centre des finances publiques de VIERZON CEDEX - 6 RUE DU GENERAL DE GAULLE BOITE POSTALE 537 - 18105 VIERZON CEDEX.

Monsieur Louis **JUBERT** dépend actuellement du centre des finances publiques de ISSOUDUN CEDEX - AVE DE LA CASERNE BOITE POSTALE 169 - 36105 ISSOUDUN CEDEX.

## OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5% des sommes non déclarées sans que l'amende encourue ne puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

V. J. L.J F.S. SR RR

## TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

### Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

**Dispense**

Le terrain n'étant pas classé en zone constructible ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe sur la cession de terrain devenu constructible n'est pas exigible conformément aux dispositions de l'article 1529 I du Code général des impôts.

### Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

**Dispense**

Le terrain n'étant pas classé en zone constructible ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

## IMPOT SUR LA MUTATION

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR).

**DROITS**

| | | | Mt à payer |
|---|---|---|---|
| *Taxe départementale* 60 000,00 | x 4,50 % | = | 2 700,00 |
| *Taxe communale* 60 000,00 | x 1,20 % | = | 720,00 |
| *Frais d'assiette* 2 700,00 | x 2,37 % | = | 64,00 |
| | | **TOTAL** | **3 484,00** |

## CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

| Type de contribution | Assiette | Taux | Montant |
|---|---|---|---|
| Contribution proportionnelle taux plein | 60 000,00 | 0,10% | 60,00 euros |

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

V. V. LJ F.J. SR RR

# PARTIE DEVELOPPEE

# CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

## CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

### GARANTIE DE POSSESSION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément à l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention de dispositions légales,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

### GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 2 avril 2015 et certifié à la date du 31 mars 2015 ne révèle aucune inscription.

### SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

### ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1643 du Code civil.

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

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

V.V. LJ F.J. SR RR

### CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

### IMPOTS ET TAXES

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

**L'ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

L'ACQUEREUR acquittera à compter de son entrée en jouissance tous impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquelles l'IMMEUBLE vendu est et pourra être assujetti, à l'exception de la taxe d'habitation de l'année en cours, celle-ci étant à la charge de l'occupant au 1er janvier.

Il est précisé à ce sujet :

Que la taxe foncière se répartira prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR ; dès à présent, l'ACQUEREUR s'engage à rembourser à la première réquisition du VENDEUR, la fraction lui incombant.

### ASSURANCE

**L'ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance souscrites par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

### CONTRAT D'AFFICHAGE

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

## DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

### URBANISME

#### Enonciation des documents obtenus

**CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION**

Il a été délivré concernant ledit IMMEUBLE, par la Mairie de MASSAY (Cher), à la date du 21 janvier 2015, un certificat d'urbanisme informatif portant le numéro CUa 018 140 15 1 1001, demeuré annexé aux présentes après mention, concernant **la mutation d'un immeuble bâti sans modification de son état dont la teneur est** ci-après littéralement transcrite :

**Article 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participation d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et 5 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'il existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Article 2**

Le terrain est situé dans une commune dotée :

P.J. LJ F.J. SR RR

| Zonage | Règlement | Prescrit le : | Rendu public le | Approuvé le | Mis en révision le : |
|---|---|---|---|---|---|
| U2 | PLU | -- | --- | 30 octobre 2006 | |

**Article 3**

Le terrain est situé en zone de sismicité faible en application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité au territoire français

**Article 4**

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe Communale d'Aménagement (part communale 1%, part départementale 1,1 %)
- Redevance d'Archéologie Préventive (0,40%)

**Article 5**

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrite, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12:

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.**

- participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du code de l'urbanisme)

Les parties :

- s'obligent à faire leur 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 elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

### DROIT DE PREEMPTION SAFER

Le **BIEN** est situé dans la zone de préemption de LA SAFER DU CENTRE.

Le notaire soussigné a, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 12 février 2015, informé ladite société des prix et conditions de la présente vente.

Conformément aux dispositions de l'article R.143-9 du Code rural, la présente aliénation a été notifiée à la SAFER par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Par décision apposée sur ladite notification, en date du 24 janvier 2011, numéro 36 novembre 148, la SAFER du Centre a indiqué :

***"Conformément aux textes législatifs en vigueur, vous pourrez procéder à la réalisation de cette vente à partir du 15 avril 2015, si la SAFER du centre n'a pas entre temps notifié sa décision d'exercer son droit de préemption. "***

P.J. L.J F.J. SR RR

## INTERVENTION DU PRENEUR EN PLACE - RESILIATION DU BAIL

A l'instant est intervenu :

Monsieur François JUBERT, gérant de société, demeurant à MASSAY (18120), Pied Chétif,

Agissant au nom et en qualité de gérant de la société dénommée "SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE DU BOURG", Société Civile d'Exploitation Agricole au capital de 302.001,00 euros, dont le siège est à MASSAY (18120), Avenue du Maréchal Foch, immatriculée au RCS de BOURGES et identifiée au répertoire SIREN sous le n°305 918 302 (2002 D 140),

Lequel, après avoir pris connaissance de la présente vente par la lecture que lui en a donné le notaire soussigné, reconnait :

- qu'il avait été informé en son temps, par le VENDEUR, du projet de vente de l'immeuble objet des présentes, ainsi que des charges, modalités et prix de cette vente,
- qu'il avait dispensé le VENDEUR de lui adresser la notification prévue par l'article L 412-8 du Code Rural,
- et qu'il avait informé le VENDEUR qu'il n'était pas intéressé par l'acquisition dudit immeuble.

Il déclare expressément réitérer cette affirmation et renoncer purement et simplement au droit de préemption, donner son entier agrément à la vente et dispenser le notaire rédacteur de lui adresser la notification prévue par l'article L 412-9 du Code Rural.

Résiliation du bail

En outre, le PRENEUR EN PLACE, le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent résilier purement et simplement le bail relaté plus haut en ce qu'il porte sur l'immeuble présentement vendu.

En conséquence, Monsieur François JUBERT oblige la SCEA DU BOURG à laisser entièrement libre, à compter de ce jour, les biens faisant l'objet du bail en question, et ce, dans l'état où le BAILLEUR est en droit d'exiger qu'ils soient, tant en vertu dudit bail que de la loi.

# DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

## REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

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

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Juillet 1997.

Les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Un état établi par la société dénommée « ALTIDIAG » située à MEREAU (18120), 42 chemin Blanc, le 26 février 2015, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

Cet état a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou

P.J. L.J F.J. SR RR

B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

**Les conclusions de ce rapport sont les suivantes :**

***«Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante. »***

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance du rapport ;
- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

### Etat des risques

Le VENDEUR déclare qu'aux vues des informations mises à la disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, la commune où se situe le bien objet des présentes est concerné par un plan de prévention des risques naturels et technologiques arrêté n° 2013-1-845 du 09 juillet 2013.

Néanmoins, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que l'IMMEUBLE vendu :

- est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques et naturels dont les risques pris en comptes sont : l'inondation, et mouvement de terrain,
- n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers,
- mais est situé dans une zone de sismicité de niveau faible, (décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, et le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français)

Un état des risques naturels et technologiques en date de ce jour, soit depuis moins de six mois a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé après mention.

### ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres 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.

P.V. L.J F.S. SR RR

# ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

## ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien ci-dessus désigné et présentement vendu appartient en nue-propriété à Messieurs François et Louis JUBERT, sous l'usufruit Madame veuve JUBERT née BERNARDEAU, tous vendeurs aux présentes,

En vertu d'acte de donation reçu par Maître Etienne PERREAU, notaire soussigné, le 1er mars 2007, par :

Monsieur Bernard, Marie François **JUBERT**, né à MASSAY (Cher), le 21juillet 1929, depuis décédé à BOURGES (Cher), le 06 avril 2015, et Madame Paulette Thérèse Christianne BERNARDEAU, venderesse aux présentes,

A :

Monsieur François JUBERT,

Monsieur Louis JUBERT,

Vendeurs aux présentes.

De la nue propriété des biens donnés et notamment l'immeuble objet des présentes avec réserve de l'usufruit au profit du donateur et réversion de l'usufruit au survivant des époux,

Cette donation a eu lieu sous diverses clauses, charges et conditions, notamment la réserve par le Donateur de l'usufruit des biens donnés avec clause de réversion d'usufruit au profit de Madame Paulette JUBERT née BERNARDEAU, son épouse survivante, réserve du droit de retour conventionnel et de l'action révocatoire et l'interdiction faite au donataire de vendre, aliéner ou hypothéquer toute ou partie dudit immeuble sans le concours et le consentement du Donateur, le tout sa vie durant.

Par suite du décès survenu de Monsieur Bernard JUBERT, à BOURGES (Cher), le 06 avril 2015, l'usufruit s'est trouvé transmis sur la tête de Madame veuve JUBERT-BERNARDEAU, venderesse aux présentes, et les charges et conditions réservés par les donateurs sont aujourd'hui sans objet tant par suite du décès de Monsieur JUBERT, que par suite de la renonciation faite par Madame veuve JUBERT-BERNARDEAU, aux présentes actes.

Une copie authentique de cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BOURGES, le 23 avril 2007 volume 2007P, numéro 2769.

## ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Originairement, ledit immeuble appartenait en propre à Monsieur Bernard JUBERT, depuis décédé ainsi qu'il a été dit ci-dessus, pour lui avoir été attribuée avec autres biens de la manière suivante, savoir :

a) LA NUE-PROPRIETE, par suite de l'attribution qui lui en a été faite, avec autres immeubles, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean PERREAU, prédécesseur immédiat du notaire soussigné, et Maître LACROIX, notaire à Châteauroux, le 18 septembre 1975, contenant :

1ent/ Donation entre vifs à titre de partage anticipé par :

- Monsieur Georges Abel JUBERT, agriculteur, demeurant à MASSAY (Cher), Route de Vierzon, veuf de Mme Anne-Marie Louise TROTEREAU, né à MASSAY (Cher) le 9 juillet 1899,

A :

1°) Monsieur Bernard JUBERT, vendeur aux présentes ;

2°) Et Madame Françoise Marie Joseph JUBERT, épouse contractuellement séparée de biens de Monsieur Paul Robert Marcel MOUCHET, agriculteur, avec lequel elle demeure à Barillon, commune de Ménétréols-sous-Vatan (Indre),

- Ses deux enfants et seuls présomptifs héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié, donataires pour même quotité, de la nue-propriété de divers biens immeubles lui appartenant ;

2ent/ Et partage entre les donataires, sous la médiation du donateur, tant des biens donnés que de ceux recueillis dans la succession de Madame Anne-Marie Louise TROTEREAU, leur mère, épouse de Monsieur Georges Abel JUBERT,

P.J. LJ F.S. SR RR

décédée en son domicile à Massay, le 4 juillet 1953, de laquelle ils étaient héritiers chacun pour moitié, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Me BARGE, notaire à Reuilly (Indre), gérant l'étude de Me NOUHANT, prédécesseur médiat du notaire soussigné, le 21 novembre 1953.

Cette donation a eu lieu sous diverses charges et conditions, notamment la réserve par le donateur de l'usufruit desdits immeubles, du droit de retour conventionnel, de l'action révocatoire, et de l'interdiction faite aux donataires de vendre, aliéner et hypothéquer tout ou partie de ces immeubles sans le concours et le consentement du donateur, le tout pendant sa vie et jusqu'à son décès.

Quant au partage, il a été fait moyennant une soulte à la charge de Monsieur Bernard JUBERT, qui a été payée comptant et quittancée à l'acte.

Ledit acte de donation-partage a été publié au bureau des Hypothèques de Bourges le 16 octobre 1975, volume 2417 n° 9.

b) **ET L'USUFRUIT**, par suite de la donation qui lui en a été consentie par Monsieur Georges JUBERT, son père ci-dessus nommé,-

Suivant acte reçu par Maître PERREAU, notaire soussigné, le 10 Juillet 1991.

Cette donation a eu lieu sous diverses charges et conditions, notamment la réserve par le donateur du droit de retour conventionnel et de l'action révocatoire, et l'interdiction au donataire de vendre, aliéner ou hypothéquer tout ou partie des biens donnés sans le concours et le consentement dudit donateur, le tout pendant la vie et jusqu'au décès de ce dernier.

Ledit acte a été publié au bureau des Hypothèques de BOURGES le 12 août 1991, volume 1991P n° 4689.

*Observation étant ici faite que les réserves et interdiction stipulées dans les actes de donation sus énoncés sont devenues sans objet par suite du décès de Monsieur Georges JUBERT, arrivé à VIERZON (Cher) le 12 Octobre 1994.*

## DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

### ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

### TITRES

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.

### POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout collaborateur 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 les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### AFFIRMATION DE SINCERITE

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

V.M. L.J F.J. SR RR

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

## MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maître Etienne PERREAU, Notaire à ISSOUDUN (Indre), 7, rue de l'Avenier Téléphone : 02.54.21.01.31 Télécopie : 02.54.03.18.22 Courriel : Office.perreau@notaires.fr.

## CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

## FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

P.J. C.J F.S. SR RR

**DONT ACTE sur dix-sept pages**

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

**Paraphes**

V.V. LJ F.J. RR SR

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

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

| | |
|---|---|
| **Madame veuve JUBERT** | |
| **Monsieur François JUBERT** | |
| **Monsieur Louis JUBERT** | |
| **Monsieur Rodolphe ROUX** | |
| **Madame Sylvie ROUX** | |
| **Maître PERREAU** | |

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

Commune de Massay

**dossier n° PC 018 140 15 10004**

date de dépôt : **02 décembre 2015**
demandeur : **SCI SRLO, représentée par Monsieur ROUX Rodolphe (FR)**
pour : **construction de trois maisons à usage d'habitation locatives et d'un entrepôt**
adresse terrain : **Rue du Champ au Oies, à Massay (18120)**

# ARRÊTÉ
## refusant un permis de construire au nom de la commune de Massay

**Le maire de Massay,**

Vu la demande de permis de construire présentée le 02 décembre 2015 par la SCI SRLO, représentée par Monsieur ROUX Rodolphe et Madame ROUX SYLVIE demeurant 15 Route de Sainte Catherine, Massay (18120);

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction de trois maisons à usage d'habitation locative et d'un entrepôt ;
- sur un terrain situé Rue du Champ aux Oies, à Massay (18120) ;
- pour une surface de plancher créée de 263 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les pièces fournies en date du 06 janvier 2016;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal le 24 octobre 2006, et notamment les règlements des zones U2 et N dans lesquelles se situent le projet ;

Considérant que le projet objet de la demande consiste en la construction de trois maisons à usage d'habitation destinées à la location et de la construction d'un entrepôt destiné au stationnement de véhicules ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet des trois maisons à usage d'habitation se situe en zone N du plan local d'urbanisme de la commune ;

Considérant qu'en application de l'article N1, sont interdites dans l'ensemble de la zone naturelle "N" toutes les constructions et installations de toute nature à l'exception des carrières, des équipements, ouvrages et installations publiques dès lors que leur présence est indispensable ou impérative dans la zone ;

Considérant dès lors, que le projet ne respecte pas l'article précité ;

## ARRÊTE

### Article unique

Le permis de construire est REFUSE.

Le 19 JAN. 2016

Le maire,




*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

Orléans, le 31/01/2018

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF**
**D'ORLÉANS**
28, rue de la Bretonnerie
45057 ORLEANS cedex 1
Téléphone : 02.38.77.59.17
Télécopie : 02 38 53 85 16

8h45-12h15 et 13h30-16h30 15h45 le vend
greffe.ta-orleans@juradm.fr

*1601850-2*

Monsieur le gérant
SCI SRLO
M. et Mme Rodolphe ROUX
15 route de Sainte Catherine
18120 MASSAY

Dossier n° : 1601850-2
*(à rappeler dans toutes correspondances)*
SCI SRLO c/ COMMUNE DE MASSAY
Vos réf. : Annulation refus d'un permis de construire n° PC0181401510004 du 19/01/2016

**NOTIFICATION DE JUGEMENT**
Lettre recommandée avec avis de réception

Monsieur le gérant,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, l'expédition du jugement en date du 30/01/2018 rendu dans l'instance enregistrée sous le numéro mentionné ci-dessus.

La présente notification fait courir le délai d'appel qui est de 2 mois.

Si vous estimez devoir faire appel du jugement qui vous est notifié, il vous appartient de saisir la COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE NANTES, 2, place de l'Edit de Nantes BP. 18529 44185 NANTES cedex 04 d'une requête motivée **en joignant une copie de la présente lettre**.

**A peine d'irrecevabilité, la requête en appel doit :**
- être assortie d'une **copie de la décision** juridictionnelle contestée.
- être présentée par un avocat.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le gérant, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation le greffier,

NB. Dans le seul cas où le jugement rendu vous accorde partiellement ou totalement satisfaction, vous avez la possibilité d'user de la disposition de l'article L. 911-4 du code de justice administrative, aux termes duquel : " En cas d'inexécution d'un jugement définitif, la partie intéressée peut demander ... au tribunal administratif ... qui a rendu la décision d'en assurer l'exécution ". Toutefois, en cas d'inexécution d'un jugement frappé d'appel, la demande d'exécution est adressée à la juridiction d'appel. Cette demande, sauf décision explicite du refus d'exécution opposé par l'autorité administrative, ne peut être présentée avant l'expiration d'un délai de **3 mois** à compter de la notification du jugement. Toutefois, en ce qui concerne les décisions ordonnant une mesure d'urgence, et notamment un sursis à exécution, la demande peut être présentée sans délai. En application de l'article R. 811-5 du code de justice administrative les délais supplémentaires de distance prévus à l'article R. 421-7 du même code s'ajoutent aux délais prévus ci-dessus.

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLÉANS**

SC

**N° 1601850**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

SCI SRLO

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Mme Armelle Best-De Gand
Rapporteur

Le tribunal administratif d'Orléans,

Mme Hélène Le Toullec
Rapporteur public

(2ème chambre)

Audience du 16 janvier 2018
Lecture du 30 janvier 2018

68-025-04
D

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 7 juin 2016, la société civile immobilière (SCI) SRLO, demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 19 janvier 2016 par laquelle le maire de la commune de Massay a refusé de lui délivrer un permis de construire ;
2°) de condamner la commune de Massay à lui verser des dommages et intérêts.

La SCI SRLO soutient que :
- la décision est entachée d'une erreur de droit : le certificat d'urbanisme délivré le 21 janvier 2015 mentionnait que les parcelles en cause étaient en zone U du plan local d'urbanisme ;
- la décision est entachée d'une erreur dans l'appréciation des faits.

Par des mémoires en défense enregistrés les 27 juillet et 31 août 2016, la commune de Massay représentée par son maire et Me Bouillaguet conclut au rejet de la requête de la SCI SRLO.

La commune de Massay fait valoir que :
- la requête est irrecevable ;
- aucun des moyens de la requête n'est fondé.

Les parties ont été informées par une lettre du 22 septembre 2016 que le jugement était susceptible de se fonder sur un moyen relevé d'office tiré de l'irrecevabilité des conclusions indemnitaires.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :
- le rapport de Mme Best-De Gand, rapporteur,
- et les conclusions de Mme Le Toullec, rapporteur public.

1. Considérant que la société civile immobilière (SCI) SRLO demande l'annulation de la décision du 19 janvier 2016 par laquelle le maire de la commune de Massay a refusé de lui délivrer un permis de construire ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Considérant que les dispositions de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme énoncent que : *« Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée : / a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ; / b) Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. / Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique »* ; qu'un demandeur de permis de construire ne peut bénéficier de ces dispositions dès lors que le certificat d'urbanisme qu'il a obtenu s'est référé à des dispositions qui n'étaient pas légalement applicables au permis qu'il a sollicité ;

3. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier qu'à la suite d'une demande de la SCI SRLO formulée sur le fondement des dispositions du a) de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, la commune de Massay a précisé à la société requérante, dans un certificat d'urbanisme informatif du 21 janvier 2015, que le terrain objet de la demande était situé en zone U2 du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 24 octobre 2006 ; que, cependant, il ressort des pièces du dossier que si une parcelle du projet, la parcelle AL n°158, est bien située en zone U2, la seconde parcelle du projet, la parcelle AL n°162 est elle située en zone N du même PLU ; que, dès lors, le certificat d'urbanisme du 21 janvier 2015 qui précise que le terrain objet du projet est situé en zone U2, se réfère à des dispositions en partie inapplicables au projet en litige ; qu'ainsi, et dès lors qu'une partie du projet de construction est situé en zone N, qui interdit la construction de maisons d'habitations individuelles, le maire de la commune de Massay était fondé à prendre la décision de refus de permis de construire attaquée alors même qu'un certificat d'urbanisme informatif portant sur la même opération avait été délivré moins de dix-huit mois avant la demande de permis de construire ;

Sur la recevabilité des conclusions à fin indemnitaire :

4. Considérant qu'aux termes de l'article R. 421-1 du code de justice administrative dans sa version applicable au litige : « *Sauf en matière de travaux publics, la juridiction ne peut être saisie que par la voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. (...)* » ; qu'aux termes de l'article R. 412-1 du même code : « *La requête doit à peine d'irrecevabilité, être accompagnée, sauf impossibilité justifiée, de la décision attaquée ou, dans le cas mentionné à l'article R. 421-2, de la pièce justifiant de la date de dépôt de la réclamation.* » ;

5. Considérant que si la SCI SRLO demande la condamnation de la commune de Massay à lui verser des dommages et intérêts, il ne résulte pas de l'instruction, ainsi que le fait d'ailleurs valoir à titre principal la commune de Massay en défense que la requérante aurait adressé préalablement une demande indemnitaire préalable à la commune ; que, dès lors, le contentieux n'étant pas lié, les conclusions indemnitaires de la requête ne sont pas recevables et ne peuvent qu'être rejetées ;

6. Considérant, qu'il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur la fin de non recevoir opposée en défense par la commune de Massay, que la requête de la SCI SRLO doit être rejetée ;

D E C I D E :

Article 1er : La requête de la SCI SRLO est rejetée.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à la société civile immobilière SRLO et à la commune de Massay.

Délibéré après l'audience du 16 janvier 2018 à laquelle siégeaient :

Mme Borot, président,
Mme Best-De Gand, premier conseiller,
Mme Mathou, premier conseiller.

Lu en audience publique le 30 janvier 2018.

Le rapporteur,

Armelle BEST-DE GAND

La présidente,

Ghislaine BOROT

La greffière,

Aurore MARTIN

La République mande et ordonne à la préfète du Cher en ce qui la concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour copie conforme
Le Greffier en Chef


Chem. du Tacot
Rte de Sailly
La Maillarde
Pharmacie Massay
- Matériel Médical
Av. Maréchal Foch
Rte de Méreau
D18E
Rue de la Gare
SCEA Du Bourg
Rue de la Croupe
Rue du Dourot
Ecole
Rue Pousse Pénis
Rue de la Gare
BOULANGERIE
Boucheron
Rue Gourdon de Givry
Eglise Saint-Paxent


Av. Marechal Foch
Rte de Méreau
Rte de Méreau
Rte de Méreau
La Maillarde
D18E
Les Mottes
Le Champ aux Oies
Rue de la Croupe
Rue de la Croupe
Le Champ aux Oies
Rue du Dourot
CEA Du Bourg



