

PROTECTION DE LA COMMUNE DE BIZE MINERVOIS CONTRE LES CRUES DE LA CESSÉ



Syndicat Mixte Aude Centre

Dossier de demande d'Autorisation Environnementale

Au titre des articles R.181-13 et suivants du Code de l'Environnement

JUSTIFICATIF DE MAITRISE FONCIERE

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation	3.3
1	28/09/2021	Création	GLM	NCS	
					BZ-08963

Avec la participation financière de :



PROTECTION DE LA COMMUNE DE BIZE MINERVOIS CONTRE
LES CRUES DE LA CESSÉ
Syndicat Mixte Aude Centre

BZ-08963 – 3.3/ Justificatif de maîtrise foncière

GAXIEU
AU COEUR DE VOS PROJETS
GAXIEU.FR



PROTECTION DE LA COMMUNE DE BIZE MINERVOIS CONTRE
LES CRUES DE LA CESSÉ
Syndicat Mixte Aude Centre
Dossier de demande d'Autorisation Environnementale
BZ-08963 - 3.3/ Justificatif de maîtrise foncière

GAXIEU
AU COEUR DE VOS PROJETS
GAXIEU.FR



COMPOSITION DU DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

NUMERO	NOM DOCUMENT
1	Cerfa N°15964*01
2	Mandat signé par le pétitionnaire autorisant à déposer le dossier en son nom
3.1	Fichier décrivant le projet
3.2	Note de présentation non technique du projet
3.3	Justificatif de maîtrise foncière
4.1	Parcelles du projet et informations liées
4.2	Références géographiques du projet
4.3	Géolocalisation du périmètre du projet
6.1	Dispense d'évaluation environnementale
6.2	Étude d'incidence sans ses annexes
6.3	Annexes de l'étude d'incidence
6.4	Résumé non technique de l'étude d'incidence
7.1	Déclaration d'intérêt général
7.2	Étude de danger ICPE et son résumé non technique
7.3	Capacités techniques et financières
7.4	AIOT requérant une dérogation espèces et habitats protégés
8.1	Plan à l'échelle 1/25000
8.2	Éléments graphiques, plans ou cartes
8.3	Plan de situation des biens et des activités concernés par l'opération
8.4	Plan d'ensemble à l'échelle 1/2000
8.5	Autre dépôt de fichier



Maîtrise foncière des terrains concernés par le projet

- Les parcelles cadastrales impactées par les interventions projetées sont présentées ci-dessous :
 - ✕ Gabions / Domaine public
 - ✕ Gestion atterrissements / Domaine public
 - ✕ Risberme / OA-601, OA-602, OA-603, OA-604, OA-1053, et OA-1122
 - ✕ Arasement mur Bouillette / OC-002, OC-527, et OC-531
- Les aménagements projetés concernent
 - ✕ Des parcelles appartenant à la Mairie de Bize Minervois (OA-601, OA-603, OA-604, et OA-1122)
 - ✕ Quelques parcelles privées (OA-602, OA-1053, OC-002, OC-527, et OC-531).
- Les parcelles OA-603 et OA-604 sont totalement ou presque totalement impactées par les aménagements projetés. Ces parcelles appartiennent à la Commune de Bize Minervois.
- La parcelle privée la plus impactée en termes d'emprise par les aménagements projetés est la parcelle OA-1053 (aménagement de la Risberme). Cette parcelle est actuellement privée mais fait l'objet d'une procédure d'acquisition en cours par le Syndicat Mixte Aude Centre. La promesse de vente de cette parcelle est placée ci-après.

Les parcelles les plus impactées par les travaux projetés (parcelles OA-603, OA-604, et OA-1053) sont communales ou sont en cours d'acquisition par le Syndicat Mixte Aude Centre.

Pour les autres parcelles privées moins impactées par les aménagements projetés, la Déclaration d'Intérêt Général placée dans la pièce 7.1 du dossier de demande d'Autorisation Environnementale permettra au Syndicat d'intervenir sur les terrains privés ne lui appartenant pas.

[Pièce 7.1 - Déclaration d'intérêt général](#)

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

ENTRE :

Monsieur CALDUCH François et Madame TRILLES Michèle
26, Route d'Agel
11 120 BIZE - MINERVOIS

Ci-après dénommés « **le PROMETTANT** »,

ET :

Le Syndicat Mixte Aude Centre

identifié sous le numéro SIRET 200 073 468 00015

et dont le siège social est ZA COSTE GALIANE – 11600 CONQUES SUR ORBIEL

Représenté par son Président Monsieur Christian MAGRO

ci-après dénommée « **LE BENEFICIAIRE** »

Il est exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

Dans le cadre de l'opération menée par le Syndicat Mixte Aude Centre, ayant pour vocation la protection de la commune de Bize Minervois contre les crues de la Cesse, le parti d'aménagement retenu en Comité de Pilotage le 11 Juillet 2019 impacte la parcelle A1053 pour la réalisation d'un aménagement. Pour la réalisation du projet, et notamment la phase « travaux », le maitre d'ouvrage de l'opération se doit de maîtriser l'enveloppe foncière nécessaire à l'ensemble des aménagements.

Dans ce contexte, et suite à l'expertise du bureau d'étude missionné par le Syndicat Mixte Aude Centre, il est proposé la promesse unilatérale de vente suivante :

cn mc

CONVENTION

ARTICLE 1 - OBJET

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE qui accepte la présente promesse en tant que telle, d'acquérir dans un délai et aux prix et conditions définies ci-après, l'immeuble désigné en article 2.

En conséquence de la présente promesse de vente, le PROMETTANT s'engage à vendre le dit immeuble au BENEFICIAIRE, s'il lui en fait la demande dans le délai ci-après fixé, et il engage expressément ses héritiers ou représentants, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, à lui vendre à première réquisition l'immeuble dont il s'agit.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

L'immeuble objet de la présente convention comprend une parcelle de terrain située : **Commune de BIZE-MINERVOIS (11)**

Et désigné ci-dessous :

Section cadastrale	Nature	Contenance en m ²	Prix au m ²	Prix acquisition	Surface vendue en m ² (Bon pour accord)
A1053	Friche	9 235	1,08	10 000 €	
Total		9 235		10 000 €	

Tel au surplus que ledit immeuble existe s'étend, se poursuit et comporte en son état actuel avec toutes ses aisances, dépendances et appartenances et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve, sans qu'il en soit fait ici une plus ample désignation à la demande du BENEFICIAIRE qui déclare bien le connaître.

ARTICLE 3 - DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE ET MODALITES DE LA LEVEE D'OPTION

La promesse de vente est consentie pour une durée de **vingt-quatre mois à compter de la signature des présentes**. Faute par le BENEFICIAIRE d'avoir notifié au PROMETTANT dans ce délai sa décision d'acquérir en levant les conditions prévues ci-après, il sera déchu des droits que lui confère la présente promesse de vente, qui deviendra caduque de plein droit et sans formalité par la seule survenance du terme.

Si le BENEFICIAIRE décide d'acquérir, il devra en faire la notification au PROMETTANT par lettre recommandée avec accusé de réception, au domicile par lui élu, et qui devra lui parvenir au plus tard à la date ultime prévue pour la levée d'option.

ARTICLE 4 - CONSTATATION AUTHENTIQUE DE LA VENTE

La vente résultant de la levée d'option par le BENEFICIAIRE devra être constatée par acte authentique, au plus tard le 31/12/2021

Sommation à comparaître à tel jour et à telle heure, en l'étude du notaire du BENEFICIAIRE, sera délivrée à l'autre partie à la requête de la partie la plus diligente, avec déclaration à la partie sommée que, faute par elle de se présenter ni personne pour elle, l'autre partie requerra défaut et se pourvoira par toutes voies de droit, toute demande en dommages et intérêts étant expressément réservée.

Si la partie sommée ne se présente pas ni personne pour elle, ou si se présentant elle refuse la signature de l'acte authentique, procès-verbal de carence sera dressé à la requête de la partie ayant sommé, à laquelle il appartiendra alors de se pourvoir en justice pour faire constater la mutation intervenue par le seul fait de la levée d'option.

ARTICLE 5 - PROPRIETE - JOUISSANCE

Le BENEFCIAIRE sera propriétaire du bien objet de la présente promesse de vente le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle et après paiement du prix de vente, l'immeuble devant être pris à cette date entièrement libre de toute location, occupation ou réquisition quelconque.

A ce sujet, le PROMETTANT s'interdit, pendant la durée de validité de la présente promesse, d'aliéner l'immeuble qui en est l'objet, de l'hypothéquer, de le louer, de consentir ou de laisser acquérir toute servitude et, d'une manière générale, d'accomplir tout acte ou de consentir à tout fait ou action qui aurait pour effet d'en déprécier la valeur ou l'usage.

Le PROMETTANT déclare que le bien n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

ARTICLE 6 – OCCUPATION

L'immeuble est libre de toute occupation.

ARTICLE 7 - CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous les conditions suivantes:

- Le BENEFCIAIRE prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans garantie de la part du vendeur en raison du bon ou mauvais état du sol et du sous-sol, vices de toute nature apparents ou cachés, erreur dans la désignation ou dans la contenance; la différence de mesure en plus ou en moins, lors même qu'elle excéderait un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

- Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant exister au profit ou à la charge dudit immeuble, sauf à lui profiter des unes et à se défendre des autres; le tout à ses risques et périls, sans recours contre LE PROMETTANT 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 non prescrit ou de la loi.

A cet égard, le PROMETTANT déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur ledit immeuble et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- de la réglementation d'urbanisme applicable dans la commune dont dépend l'immeuble, et dont le BENEFCIAIRE déclare avoir pris connaissance préalablement à la signature des présentes, et en faire son affaire personnelle sans que la responsabilité du PROMETTANT ne puisse être engagée à ce sujet,
- de tous titres antérieurs et de la loi,
- de la nature et de la situation des lieux.

- Il acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asséoir sur ledit immeuble.

ARTICLE 8 - CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse de vente est consentie et acceptée sous réserve de la réalisation au plus tard au jour de la levée d'option des conditions suspensives suivantes:

- L'acceptation par LE PROMETTANT et par le LE BENEFCIAIRE des conditions de la présente vente.

Ces conditions sont stipulées dans l'intérêt exclusif du BENEFCIAIRE qui pourra seul y renoncer à tout moment en décidant de lever l'option.

ARTICLE 9 – PRISE DE POSSESSION ANTICIPEE

Le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à prendre possession, par anticipation, du terrain objet de l'emprise nécessaire à la réalisation de l'aménagement, sans attendre la régularisation de la vente par acte notarié et le paiement du prix prévu ci-dessus, pour réaliser les études nécessaires à la réalisation de l'aménagement cité en exposé des présentes.

Le PROMETTANT autorise toutes visites, métrages, sondages, fouilles archéologiques de l'immeuble objet de la présente promesse de vente, par des représentants agréés par le BENEFICIAIRE et déposer toutes demandes administratives dès signatures des présentes.

Etant en outre convenu, qu'en cas de non réalisation de la vente, le BENEFICIAIRE s'oblige à remettre à ses frais les lieux en l'état où il les a trouvés.

ARTICLE 10 – PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix ferme et définitif de 10 000 € (Dix milles euros).

Le prix de vente sera payable conformément aux règles de la comptabilité des collectivités locales et territoriales.

ARTICLE 11 - INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Aucune indemnité n'est due par le BENEFICIAIRE au PROMETTANT en raison du préjudice que ce dernier serait susceptible de subir du fait de l'indisponibilité de son immeuble pendant la durée de la présente promesse.

ARTICLE 12 - POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'application de l'article 37-2 du décret du 4 janvier 1955 et pour permettre, en cas de levée d'option, la publication de la demande en justice tendant à obtenir la réitération en la forme authentique de la présente promesse, ou l'établissement d'un procès-verbal notarié constatant le défaut ou le refus du BENEFICIAIRE ou du PROMETTANT de procéder à ladite réitération, ou encore l'établissement d'une déclaration par acte notarié, de la volonté du bénéficiaire de l'acte d'exiger ladite réitération, tous pouvoirs sont conférés à tout porteur d'un original des présentes pour en effectuer le dépôt au rang des minutes de tel notaire qu'il avisera, en vue de requérir sa publication au bureau des hypothèques compétent. Ce mandat d'intérêt commun est stipulé irrévocable.

ARTICLE 13 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence y compris ceux de la vente éventuelle seront supportés par le BENEFICIAIRE, ou par le PROMETTANT en cas de non réalisation résultant de son fait.

Toutefois, resteront à la charge du PROMETTANT les frais de mainlevée et de purge des hypothèques.

ARTICLE 14 - ENREGISTREMENT

Conformément à l'article 1589-2 du Code Civil, la présente convention sera soumise à la formalité d'enregistrement dans le délai de dix jours.

Les présentes étant exonérées de droits de timbre et de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1045 du Code Général des Impôts.

ARTICLE 15 - DECLARATIONS

LE PROMETTANT s'engage à justifier de la propriété régulière des droits immobiliers ci-dessus et à fournir à cet effet, tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de réitération.

- qu'il a la libre disposition de l'immeuble objet des présentes. Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état requis sur la formalité de publication de la vente, si elle se réalise.
- que l'immeuble est libre de toute location ou occupation sauf celles éventuellement indiquées à l'article 7 des présentes.

ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif indiqué en tête des présentes.

Fait sur 5 pages et en trois exemplaires dont un pour l'enregistrement,

A Conques sur Orbriel,

Pour le « PROMETTANT »
Le



Pour le « BENEFICIAIRE »
Le



The stamp is circular with the text "NOTAIRE MIXTE ALPES CENTRE" around the perimeter and the number "71600" in the center.

