



VINCI Construction Dom-Tom

# Projet de carrière à Kangani – Mayotte

## ANNEXES

4701932



## Projet de carrière à Kangani – Mayotte

VINCI CONSTRUCTION  
ANNEXES

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	CONTROLÉ(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
A	Version initiale	CTe	AGx		03/2022

Branche Réunion Océan Indien  
121 boulevard Jean Jaurès - CS 31005 - 97404 SAINT-DENIS Cedex . TEL : 02 62 90 96 00 . [lareunion@arteliagroup.com](mailto:lareunion@arteliagroup.com)

**ARTELIA SAS – Siège Social : 16 rue Simone Veil – 93400 SAINT-OUEN . France**  
Capital : 12 817 270 Euros . 444 523 526 RCS Bobigny . SIRET 444 523 526 00804 . APE 7112B  
N° identification TVA : FR 40 444 523 526 . [www.arteliagroup.com](http://www.arteliagroup.com)

**ANNEXES**  
PROJET DE CARRIERE A KANGANI – MAYOTTE

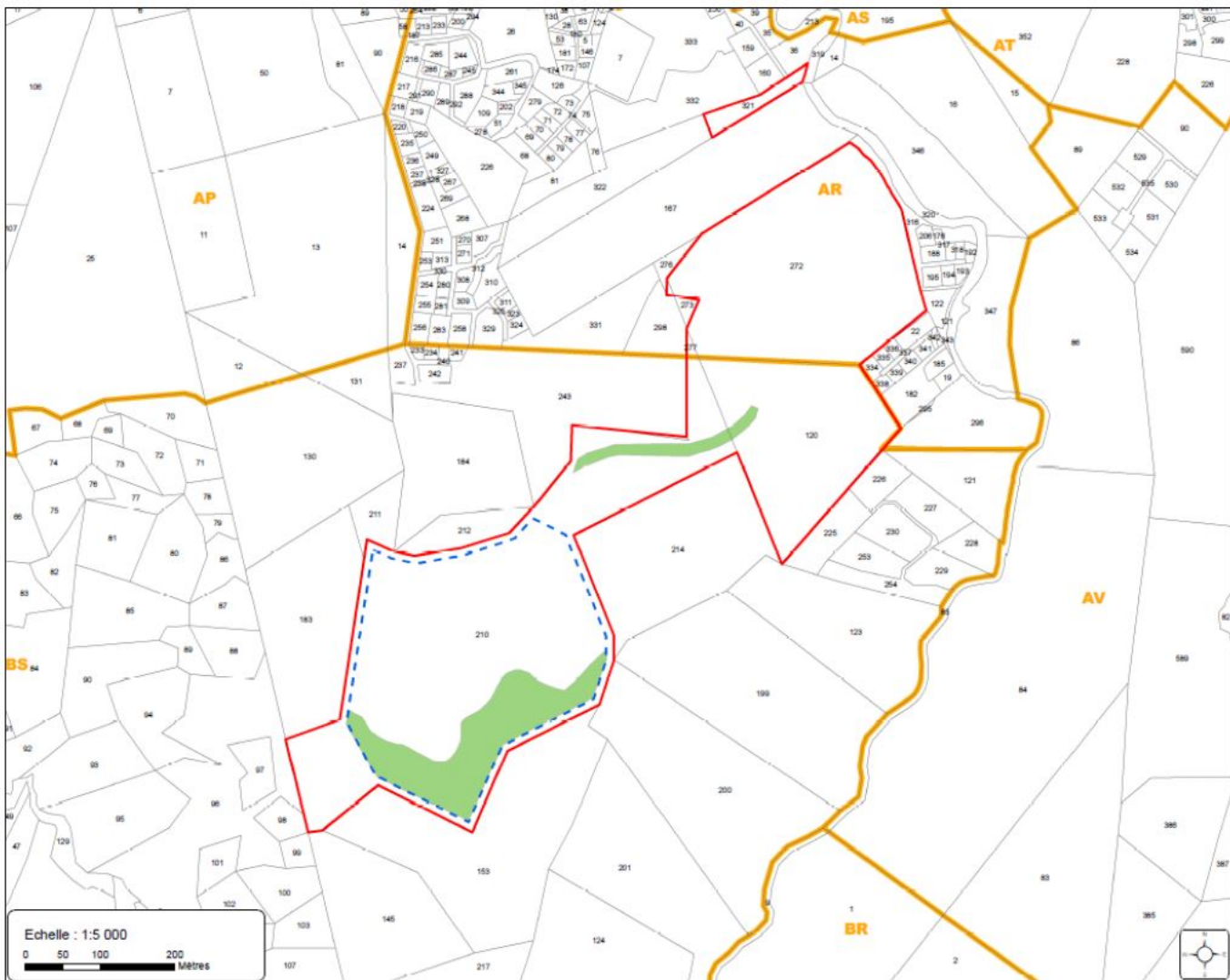
# SOMMAIRE

- 1 PLAN DE SITUATION (EXTRAIT DE CARTE AU 1/25 000<sup>ÈME</sup> OU 1/ 50 000<sup>ÈME</sup>) LOCALISANT LES TERRAINS À DÉFRICHER ET LA COMMUNE LA PLUS PROCHE.....4**
- 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.....5**
- 3 ATTESTATION DE PROPRIÉTÉ (RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ DE MOINS DE 6 MOIS DÉLIVRÉ PAR LES SERVICES DES IMPÔTS FONCIERS OU ACTE DE NOTARIÉ À JOUR).....6**

**1 PLAN DE SITUATION (EXTRAIT DE CARTE AU 1/25 000<sup>EME</sup> OU 1/ 50 000<sup>EME</sup>) LOCALISANT LES TERRAINS A DEFRICHER ET LA COMMUNE LA PLUS PROCHE**



## **2 LE OU LES EXTRAITS DES FEUILLES DU PLAN CADASTRAL CONTENANT LES PARCELLES CONCERNEES ET PRECISANT L'EMPRISE DES SURFACES A DEFRICHER POUR LES BESOINS DU PROJET**




- Légende**
- Périmètre du projet
  - Périmètre d'extraction
  - Défrichement
  - Sections cadastrales
  - Parcelles cadastrales


Echelle : 1:5 000  
0 50 100 200  
Mètres




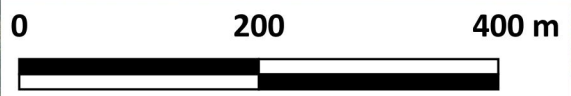


 Emprise de la carrière de Kangani

Zones à défricher - surfaces :

 0,08 ha (n°120)

 2,60 ha (n°210)





**3 ATTESTATION DE PROPRIETE (RELEVÉ DE PROPRIETE DE MOINS DE 6 MOIS DELIVRE PAR LES SERVICES DES IMPOTS FONCIERS OU ACTE DE NOTARIE A JOUR)**

***Extrait Kbis***

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**

à jour au 14 décembre 2021

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

---

*Immatriculation au RCS, numéro* 841 906 985 R.C.S. Mamoudzou  
*Date d'immatriculation* 14/12/2021  
*Transfert du* R.C.S. de Nanterre en date du 30/06/2021  
*Date d'immatriculation d'origine* 24/08/2018  
*Dénomination ou raison sociale* **SOCIETE DES CARRIERES DE MAYOTTE**  
*Forme juridique* Société par actions simplifiée (Société à associé unique)  
*Capital social* 100 000,00 Euros  
*Adresse du siège* Zone Industrielle de Kawéni BP 139 97600 Mamoudzou  
*Activités principales* L'entreprise directe ou indirecte de l'exécution de tous contrats ou marchés de travaux publics ou privés avec les administration publiques, des sociétés civiles ou commerciales ou des particuliers; l'exploitation, la création, l'acquisition, la location de toutes entreprises de carrières, l'extraction, le dragage, le traitement, la transformation, le transport, la mise en œuvre et la commercialisation des sables, graviers, roches, alluvions et de tous matériaux; l'accueil, le traitement et la valorisation de tout type de déchets en lien avec les travaux routiers, les travaux publics ou privés, les travaux de construction et de génie civil; toutes opérations de transport par terre ou eau de transit, de consignation ou d'affrètement, la location de tous matériels de travaux publics et de transport.  
*Durée de la personne morale* Jusqu'au 24/08/2117  
*Date de clôture de l'exercice social* 31 décembre

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES**

---

***Président***

*Nom, prénoms* RIETSCH Damien Gérard  
*Date et lieu de naissance* Le 20/03/1981 à Lesquin (59)  
*Nationalité* Française  
*Domicile personnel* 82 Route de chez les Favre 74130 Faucigny

***Commissaire aux comptes titulaire***

*Dénomination* DELOITTE & ASSOCIES  
*Forme juridique* Société par actions simplifiée  
*Adresse* 6 Place DE LA PYRAMIDE 92908 Paris la Défense Cedex  
*Immatriculation au RCS, numéro* 572 028 041 RCS Nanterre

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

---

*Adresse de l'établissement* Zone Industrielle de Kawéni BP 139 97600 Mamoudzou  
*Activité(s) exercée(s)* L'entreprise directe ou indirecte de l'exécution de tous contrats ou marchés de travaux publics ou privés avec les administration publiques, des sociétés civiles ou commerciales ou des particuliers; l'exploitation, la création, l'acquisition, la location de toutes entreprises de carrières, l'extraction, le dragage, le traitement, la transformation, le transport, la mise en œuvre et la commercialisation des sables, graviers, roches, alluvions et de tous matériaux; l'accueil, le traitement et la valorisation de tout type de déchets en lien avec les travaux routiers, les travaux publics ou privés, les travaux de construction et de génie civil; toutes opérations de transport par terre ou eau de transit, de consignation ou d'affrètement, la location de tous matériels de travaux publics et de transport.  
*Date de commencement d'activité* 30/06/2021  
*Origine du fonds ou de l'activité* Création

**Greffé du Tribunal Mixte de Commerce de Mamoudzou**

Résidence l'Archipel  
ZI KAWENI  
97600 MAMOUDZOU

N° de gestion 2021B00526

*Mode d'exploitation*

Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



14685707  
SPO/HMA/LHO

**L'AN DEUX MILLE QUINZE,  
LE QUINZE SEPTEMBRE**

**Au bureau annexe sis à MAMOUDZOU (Mayotte),  
Maître Sylvie PONS-SERVEL, notaire associé membre de la  
Société Civile Professionnelle «Jean-Marc MAREL, Christophe  
POPINEAU, Valérie ROCCA, Marie-Josée AH-FENNE, Nathalie CHAN  
KHU HINE et Sylvie PONS-SERVEL, Notaires associés», titulaire  
d'un office notarial dont le siège est à SAINT-DENIS (Réunion), 23  
Rue de Paris,**

**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**

Monsieur Frédéric, Joseph, Léonce **D'ACHERY**, Retraité, demeurant  
à KOUNGOU (97690) 5 rue d'Achery Domaine de KANGANI.

Né à DZAOUDZI INSCRIT À PAMANDZI (97610) le 11 mai 1933.  
Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

### **ACQUEREUR**

La Société dénommée **VINCI CONSTRUCTION DOM-TOM**, Société par actions simplifiée au capital de 20974185,00 €, dont le siège est à RUEIL MALMAISON (92500), 9 place de l'Europe, Identifiée au SIREN sous le numéro 402 347 124 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

### **STATUT PERSONNEL DU VENDEUR**

Monsieur Frédéric D'ACHERY est de statut de droit commun en vertu de son acte de naissance établi par la commission de révision de l'état civil à Mayotte par décision n°26184 en date du 14 novembre 2005.

### **EXPOSE**

Les parties ont conclu en vue de la réalisation des présentes :

**I/** Une promesse de vente suivant un acte reçu par le notaire soussigné le 09 juillet 2012, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière de MAMOUDZOU (Mayotte), le 21 novembre 2012, volume 2012 P, numéro 2350.

Aux termes de cet acte le **VENDEUR** a promis de vendre à la société VINCI CONSTRUCTION DOM-TOM ci-dessus dénommée, le BIEN dont la désignation suit, en s'obligeant et sous toutes les garanties ordinaires de fait et de droit.

[...]

### **« DESIGNATION**

Une parcelle de terrain de 24 ha 45 a (VINGT QUATRE HECTARES QUARANTE CINQ ARES) sur lequel est exploité une carrière, à prendre sur une propriété d'une plus grande superficie située à KOUNGOU (MAYOTTE) Kangani, objet pour partie du titre foncier N°67-DO, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
			ha	a	ca
AR	204	LOTISSEMENT D'ACHERY	07	31	32
BS	120	BE M'RANDRA	04	10	01
BS	198	BE M'RANDRA	23	05	87
		TOTAL	34	47	20

Consistant en : une parcelle de terre à usage de carrière ensembles toutes constructions y édifiées.

Le terrain objet des présentes figure approximativement en teinte jaune sur le plan ci-annexé.

D'un commun accord entre les parties la surface du terrain vendue pourra évoluer à la hausse ou à la baisse selon le projet définitif de l'acquéreur dans la limite de 5% de la surface ci-dessus stipulée. La surface sera délimitée par un géomètre qui établira un document d'arpentage.

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 le plan demeuré ci-annexé.

#### **EFFET RELATIF**

Le PROMETTANT déclare être seul propriétaire du BIEN présentement vendu en vertu du titre numéro 67 DO.

Et par acte de notoriété et de partage reçu par Maître DE VILLELE, notaire à MAYOTTE le 23 décembre 1960 Inscrit à la conservation de la propriété Immobilière de MAMOUDZOU (MAYOTTE) le 27 décembre 1960, volume 6, numéro 293

#### **DESTINATION**

Le PROMETTANT déclare que :

- les BIENS sont affectés actuellement à l'exploitation d'une carrière. Le BÉNÉFICIAIRE entend maintenir cette affectation.
- que l'exploitation de la carrière est sur le point de s'interrompre avec l'expulsion des occupants actuels, tel que ceci est exposé aux présentes au paragraphe conditions suspensives. Que l'exploitation de cette carrière sera mise en œuvre par le BÉNÉFICIAIRE lors du transfert de propriété.
- qu'il n'existe, qu n'existera lors de la réitération des présentes, sur cette carrière aucun droit d'usage ou d'exploitation opposable à l'acquéreur

#### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

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

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le BIEN devant à cette date-là être libre de toute location quelconques ainsi qu'il est indiqué ci-après au paragraphe « CONDITION SUSPENSIVE ».

[...]

#### **PRIX - PAIEMENT DU PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant la constitution d'une rente viagère créée au profit et sur la tête du VENDEUR sans réserve de droit d'usage ni d'habitation.

Cette rente, due à partir du jour de la réalisation des présentes sera payable au VENDEUR jusqu'à son décès, le bouquet sera versé le jour de la réalisation des présentes et par suite de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives.

Les caractéristiques de cette rente seront les suivantes :

Montant du bouquet	200.000,00 €
Montant de la rente annuelle	120.000,00 €

Le premier arrérage de la rente sera versé lors de la réalisation des présentes par acte authentique et par suite de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives prévues aux présentes.

Il est expressément convenu que cette rente sera payable d'avance en douze termes égaux d'un montant de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €) chacun, le premier paiement devant avoir lieu au jour de la réitération des présentes pour le prorata couru ce jour-là jusqu'au prochain mois et ensuite tous les premiers de chaque mois, et d'année en année, au profit et pendant la vie et jusqu'au décès du VENDEUR.

Si par suite du décès du PROMETTANT ses ayants causes lui étaient substitués dans les présentes, le paiement lors de la signature de la vente aurait alors lieu comptant et sans rente viagère, de telle sorte que le paiement de la rente viagère aura seulement lieu en considération de la personne du PROMETTANT. Le

prix de vente à verser serait alors le prix indiqué pour les besoins du calcul des droits d'enregistrement dus au Trésor. »

[...];

**« PROCÉDURES JUDICIAIRES  
I – BAUX EMPHYTHEOTIQUES**

Par deux baux emphytéotiques en date des 2 février 1996 et 16 décembre 2002, Monsieur Frédéric d'ACHERY, PROMETTANT aux présentes, a consenti la location partielle à la SOCIETE IBS d'une parcelle de terrain d'une superficie de 13ha 36a 28 ca et à la société SNC GRANDE VALLEE une parcelle de 10ha.

Pendant la durée de ces baux, les locataires ont édifié sur les terrains loués divers bâtiments à usage Industriel, commercial et/ou de bureau qui demeurent à ce jour propriété du VENDEUR conformément aux dispositions de l'article 522 du code civil en sa qualité de bailleur.

**II – RESILIATION DES BAUX – PROCÉDURES EN COURS**

Monsieur Frédéric d'ACHERY déclare que, par engagement d'une action judiciaire auprès du Tribunal de Première Instance de MAMOUDZOU, il a demandé la résiliation des deux baux pour manquement des locataires dans l'exécution de leurs obligations locatives.

**a/ Résiliation du bail au profit de la SOCIETE IBS**

Par jugement rendu le 29 août 2008, le Tribunal de Première Instance de MAMOUDZOU a prononcé la résiliation du bail entre Monsieur Frédéric d'ACHERY et la SOCIETE IBS, ordonné l'expulsion et l'interdiction de toutes activités sur le site donné à bail (partie basse du site de la carrière).

**b/ Résiliation du bail au profit de la SNC GRANDE VALLEE**

Par jugement rendu le 17 Octobre 2008, le Tribunal de Première Instance de MAMOUDZOU a prononcé la résiliation du bail entre Monsieur Frédéric d'ACHERY et la Société SNC GRANDE VALLEE et a ordonné l'expulsion du site donné à bail (partie haute du site de la carrière).

Précision étant ici faite qu'aux cours des baux :

1°) La SOCIETE IBS a cédé à la Société HOLD INVEST la parcelle objet du bail consenti par Monsieur d'ACHERY identifiée comme la partie « basse » du site de la carrière,

La société HOLD INVEST a elle-même effectué des cessions partielles du bail qu'elle détenait à :

- > la Société IBS PREFABLOCS pour une superficie de 92a 91ca
- > la Société CAP MAY pour une superficie de 11ha 62a 21ca
- > la Société MAYOTTE ROUTE ENVIRONNEMENT pour une superficie de 1ha 05a 70ca.

2) La société SNC GRANDE VALLEE a cédé son bail à la société HOLD INVEST,

- > - La société SA HOLD INVEST a cédé son bail à la Société IBS-PREFABLOCS.

Par deux arrêts en date du 5 Octobre 2010, les deux jugements rendus ci-dessus ont été confirmés par le Tribunal Supérieur d'Appel réaffirmant la résiliation des deux baux et ordonnant la résiliation du bail et l'expulsion de la société HOLD INVEST et de tous occupants de son chef d'une part, de la Société SNC GRANDE VALLEE et de tous occupants de son chef d'autre part.

Les sociétés IBS, HOLD INVEST et GRANDE VALLEE ont formé un pourvoi en cassation et ont par ailleurs saisi le juge de l'exécution du Tribunal de Première Instance de MAMOUDZOU d'une demande d'octroi de délai de grâce.

Le 07 avril 2011 le juge de l'exécution a rejeté les demandes de délai de grâce formées par lesdites sociétés et fait droit à la demande de M d'ACHERY en liquidant les astreintes pour la période du 03 janvier 2011 au 17 février 2011.

Le 29 avril 2011 les sociétés IBS, HOLD INVEST et GRANDE VALLEE ont relevé appel des deux jugements rendus par le juge de l'exécution le 7 avril 2011.

Le 13 juillet 2011 les sociétés IBS PREFABLOCS, MAYOTTE ROUTE ENVIRONNEMENT et CAP MAY ont, en leur qualité de cessionnaires des baux, assigné Monsieur d'ACHERY devant la chambre d'appel de MAMOUDZOU en tierce opposition aux arrêts rendus le 05 octobre 2010 en ce qu'ils ont prononcé la résiliation des baux liant M d'ACHERY aux sociétés IBS puis HOLD INVEST d'une part, à la société GRANDE VALLEE d'autre part et a sollicité la rétractation de ces arrêts.

Le 07 décembre 2011 la cour a rejeté les appels formés par les sociétés IBS, HOLD INVEST et GRANDE VALLEE à l'encontre des jugements du juge de l'exécution leur ayant refusé l'octroi du délai de grâce.

Le 05 juin 2012 la chambre d'appel de MAMOUDZOU a déclaré irrecevable au fond les tierces oppositions qui avaient été formées par les sociétés IBS-PREFABLOCS, MAYOTTE ROUTE ENVIRONNEMENT et CAP MAY à l'encontre des mêmes arrêts du 05 octobre 2010 et dit n'y avoir lieu à rétractation.

Le 12 juin 2012 la cour de cassation-3<sup>ème</sup> chambre civile- a déclaré non admis les pourvois qui avaient été formés par les sociétés IBS, HOLD INVEST et GRANDE VALLEE à l'encontre des arrêts rendus le 05 octobre 2010 par le Tribunal Supérieur d'Appel de MAMOUDZOU ayant confirmé la résiliation des baux les liant à M d'ACHERY et ordonné leur expulsion ainsi que celles de tous occupants de leurs chef du site de la carrière de KANGANI.

A ce jour, l'exécution des décisions judiciaires ayant ordonné l'expulsion des occupantes du site de la carrière demeure suspendue à la réponse de Monsieur le Préfet de Mayotte à la demande de réquisition de la force publique qui lui a été faite par Me YOUSOUFFA, Huissier de Justice, pour le compte de Monsieur Frédéric d'ACHERY.

La réalisation des présentes est soumise à la double condition suspensive que :

- toutes les procédures ci-dessus relatées ainsi que toutes nouvelles procédures de revendication, expulsion ou de nature à grever le bien de quelque nature que ce soient qui pourraient être mises en œuvre pendant la durée des présentes, soient levées et purgées de tous recours. La condition suspensive porte sur les procédures de revendication du bien ou de l'occupation de celui-ci. Les sommes de toutes natures et à quelque titre que ce soit, qui pourraient être dues par le VENDEUR au titre des procédures en cours relatées ci-dessus resteront à sa charge.
- la libération matérielle (expulsion) et effective des lieux soit faite et que les biens objets des présentes soient libres de tout occupant lors de la réitération des présentes, le PROMETTANT supportera les frais de procédures et expulsions jusqu'à libération totale des lieux.

Cette double condition est une condition essentielle et déterminante sans laquelle les parties n'auraient pas contracté ».

**II/** Un avenant à la promesse de vente en date du 15 avril 2014, a été inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière de MAMOUDZOU (Mayotte), le 28 avril 2014, volume 2014P, numéro 990.



Aux termes de cet acte il a été modifié, la désignation, le montant du bouquet et de la rente viagère comme indiqué ci-dessous :

« [...] »

### **AVENANT**

Les parties déclarent qu'elles souhaitent régulariser un avenant à la promesse visée ci-dessus suite à la modification de la désignation et du montant de la rente.

Monsieur Gilles ROSSIUS, géomètre du cabinet GRG, ayant pu réaliser la division cadastrale des parcelles vendues et,

Suite à l'augmentation de la rente viagère annuelle demandée par Monsieur D'ACHERY et acceptée par VINCI CONSTRUCTION DOM TOM,

Il est passé ci-après à la régularisation de l'avenant modificatif à la promesse de vente établie le 09 juillet 2012, objet des présentes,

### **I/ NOUVELLE DESIGNATION CADASTRALE**

La vente à intervenir portera sur les biens dont la désignation suit :

Sur la commune de KOUNGOU, lieudit KANGANI, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu dit	Contenance		
			ha	a	ca
AR	272	LOTISSEMENT D'ACHERY	06	85	54
AR	276	LOTISSEMENT D'ACHERY		13	36
AR	277	LOTISSEMENT D'ACHERY		03	04
BS	120	BE M'RANDRA	04	10	01
BS	210	BE M'RANDRA	13	21	87
Total			25	03	82

Objet du titre foncier n°67 DO

### **II/ MODIFICATION DU MONTANT DE LA RENTE VIAGERE ANNUELLE**

#### **PRIX - PAIEMENT DU PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant la constitution d'une rente viagère créée au profit et sur la tête du VENDEUR sans réserve de droit d'usage ni d'habitation.

Cette rente, due à partir du jour de la réalisation des présentes sera payable au VENDEUR jusqu'à son décès, le bouquet sera versé le jour de la réalisation des présentes et par suite de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives.

Les caractéristiques de cette rente seront les suivantes :

**Montant du bouquet 200.000,00 €**

**Montant de la rente annuelle 180.000,00 €**

Le premier arrérage de la rente sera versé lors de la réalisation des présentes par acte authentique et par suite de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives prévues aux présentes.

Il est expressément convenu que cette rente sera payable d'avance en douze termes égaux d'un montant de **QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €)** chacun, le premier paiement devant avoir lieu au jour de la réitération des présentes pour le prorata couru ce jour-là jusqu'au prochain mois et ensuite tous

les premiers de chaque mois, et d'année en année, au profit et pendant la vie et jusqu'au décès du VENDEUR.

*Si par suite du décès du PROMETTANT ses ayants causes lui étaient substitués dans les présentes, le paiement lors de la signature de la vente aurait alors lieu comptant et sans rente viagère, de telle sorte que le paiement de la rente viagère aura seulement lieu en considération de la personne du PROMETTANT. Le prix de vente à verser serait alors le prix indiqué pour les besoins du calcul des droits d'enregistrement dus au Trésor. »*

[...]

Suivant notification en date du 10 juin 2015, faite par exploit d'huissier de justice, dont l'original est demeuré ci-annexé, L'ACQUEREUR a fait connaître au VENDEUR son intention de réallier la promesse de vente sus-visée et de son avenant et de renoncer à toutes les conditions suspensives indiquées dans lesdits actes.

**L'ACQUEREUR** déclare être parfaitement informé de l'état d'occupation actuelle du BIEN objet des présentes et vouloir prendre le BIEN en l'état au jour de la signature des présentes sans recours contre le VENDEUR ou le notaire soussigné.

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que les bénéficiaires des procédures en cours ci-après énoncées reviendront à Monsieur d'ACHERY, qui en supportera les coûts et les risques.

Les frais de procédures et d'expulsions jusqu'à la libération totale des lieux seront, s'il y a lieu, à la charge du nouveau propriétaire auquel reviendra l'indemnisation par leurs occupants de ses préjudices résultant de leur occupation à compter de ce jour.

**L'ACQUEREUR** renonce donc à la double condition relatée dans la promesse de vente sus-visées savoir purge des procédures de revendication et expulsion ainsi que la libération matérielle de l'occupant.

Ceci exposé il est passé aux présentes.

#### ETAT DES PROCEDURES EN COURS

Diverses procédures opposent encore Monsieur d'ACHERY aux Sociétés IBS HOLD INVEST, MAYOTTE ROUTE ENVIRONNEMENT, CAP MAY et SNC GRANDE VALLEE, occupantes des terrains objet de la vente.

Ces procédures sont les suivantes :

- 1) devant la Chambre d'Appel de MAMOUDZOU, la procédure initiée par IBS aux fins de voir ordonner l'exécution forcée d'une prétendue offre de bail qui lui aurait été faite par M. D'ACHERY le 31 décembre 2010 et qu'elle a déclaré accepter selon acte extra-judiciaire du 19 novembre 2012 ; par jugement rendu le 2 juin 2014, le Tribunal de Grande Instance de MAMOUDZOU a débouté la Société IBS de l'intégralité de ses demandes ; IBS a néanmoins relevé appel de ce jugement et demande à la Cour de dire que les parties sont liées par un bail emphytéotique depuis le 19 Novembre 2012 et que l'arrêt à intervenir aura valeur de bail emphytéotique sur les immeubles cadastrés AR204, BS120 et BS198.

Cette affaire a été plaidée le 1<sup>er</sup> septembre 2015, l'arrêt devant être rendu le 1<sup>er</sup> décembre 2015.

- 2) devant la Chambre d'Appel de MAMOUDZOU, la procédure initiée par M. D'ACHERY tendant à voir condamner les Sociétés du Groupe IBS à lui reverser les profits tirés de l'exploitation de la carrière en 2011 et 2012, soit postérieurement au prononcé de leur expulsion ; par jugement rendu le 2 juin 2014, le Tribunal de Grande Instance de MAMOUDZOU a fait droit, dans le principe, à la demande de M. D'ACHERY en enjoignant aux Sociétés occupantes de produire leurs liasses fiscales 2011 et 2012 afin de permettre le chiffrage de l'indemnisation.

Les sociétés IBS, HOLD INVEST, IBS-PREFABLOCS, MAYOTTE ROUTE ENVIRONNEMENT et CAP MAY ont relevé appel de ce jugement dont elle requièrent l'infirmité.

Ayant obtenu production des liasses fiscales en vertu de l'exécution provisoire attaché au jugement du 2 juin 2014, M. d'ACHERY a demandé à la Cour de statuer par voie d'évocation sur son préjudice, dont il sollicite réparation à hauteur du total des profits réalisés par les occupantes au cours des années 2011 et 2012 soit pour un montant de 3 583 403 euros ;

Cette affaire a également été plaidée au 1<sup>er</sup> septembre 2015 et mise en délibéré au 1<sup>er</sup> décembre 2015.

- 3) devant la Chambre d'Appel de MAMOUDZOU, la procédure initiée par M. D'ACHERY sur la base du rapport d'expertise déposé par M. CACHERA (expert commis par le Tribunal de Première Instance par jugement du 29 août 2008) ayant chiffré à 3 700 000,00 € le coût des travaux devant être réalisés pour la mise en conformité de la carrière ; par jugement rendu le 2 juin 2014, le Tribunal de Grande Instance de MAMOUDZOU a condamné les Sociétés HOLD INVEST et SNC GRANDE VALLEE au paiement de ladite somme.

Les Sociétés HOLD INVEST et SNC GRANDE VALLEE ont néanmoins relevé appel de ce jugement et demandent à la Cour de débouter M. D'ACHERY de l'intégralité de ses demandes, prétendant avoir procédé aux travaux de remise en état préconisés par l'expert ;

La date de plaidoiries devait être fixée à l'audience de mise en état du 8 septembre 2015, lors de laquelle néanmoins la Société HOLD INVEST a saisi le conseiller de la mise en état, par voie d'incident, d'une demande de désignation d'un expert judiciaire afin de vérifier la réalité des travaux de remise en état qu'elle prétend avoir effectués.

Monsieur D'ACHERY a acquiescé à cette demande, sur laquelle le Juge de la Mise en Etat se prononcera le 13 octobre 2015.

- 4) devant la Chambre d'Appel de MAMOUDZOU, la procédure consécutive au dépôt du rapport de M. HERVE, Expert qui avait été désigné par le Tribunal Supérieur d'Appel de MAMOUDZOU par l'arrêt du 5 octobre 2010, afin de déterminer le préjudice éventuellement subi par les Sociétés HOLD INVEST et IBS du fait du chevauchement de parcelles décrit par M. ROSSIUS dans un précédent rapport d'expertise.

Par jugement rendu le 5 mai 2014, le Tribunal de Grande Instance de MAMOUDZOU a conclu à l'existence d'un préjudice et condamné de ce chef M. D'ACHERY à payer aux Sociétés IBS et HOLD INVEST la somme de 21 503,62 €. Ce jugement a été frappé d'appel principal par les Sociétés IBS et HOLD INVEST et d'appel incident par M. D'ACHERY, qui requiert la nullité du rapport ROSSIUS ayant conclu à l'existence d'un chevauchement de parcelles sur la base d'un plan lui ayant été communiqué par IBS en dehors du contradictoire ; de leur côté, les sociétés IBS et HOLD INVEST concluent à titre principal, à la nullité du rapport HERVE et sollicitent la désignation d'un nouvel expert ; subsidiairement elles réclament la somme de 4 897 441 € en réparation du préjudice qui leur aurait été occasionné par le chevauchement de parcelles.

L'affaire sera évoquée à l'audience de mise en état du 13 octobre 2015 lors de laquelle la date de plaidoiries sera fixée.

- 5) devant la Chambre d'Appel de MAMOUDZOU, l'action introduite par M. d'ACHERY en janvier 2013 afin d'obtenir la liquidation des astreintes courues depuis le 24 mai 2012, date de la précédente liquidation ; par jugement rendu le 17 février 2014, le Juge de l'Exécution a fait droit à cette demande et condamné les sociétés HOLD INVEST et SNC GRANDE VALLEE à lui payer respectivement les sommes de 229 700 € et 164 500 € au titre des astreintes pour la période du 24.5.2012 au 15.04.2013.

Ce jugement a été frappé d'appel les Sociétés HOLD INVEST et SNC GRANDE VALLEE, cette dernière n'ayant pas soutenu son appel.

Cette affaire est renvoyée au 13 octobre 2015 pour clôture et fixation des plaidoiries.

Les arguments soulevés par HOLD INVEST au soutien de son appel sont strictement les mêmes que ceux qu'elle avait développés dans le cadre de l'appel du jugement du 28 Juin 2012 ayant liquidé les astreintes jusqu'au 24 mai 2012.

- 6) Par arrêt rendu le 2 juin 2015, la Chambre d'Appel de MAMOUDZOU a confirmé ce jugement du 28 juin 2012 sauf à supprimer, à compter du 24 mai 2012, l'astreinte destinée à garantir la remise en état des lieux.

La condamnation mise à la charge d'HOLD INVEST par le jugement du 28 Juin 2012 a été intégralement payée en vertu de l'exécution provisoire attachée à la décision.

La SNC GRANDE VALLLE reste redevable, pour sa part, de la somme de 184.154,70 € en principal.

- 7) devant la Cour d'Appel de PARIS, la procédure initiée par M. D'ACHERY afin d'obtenir condamnation des associés de la SNC GRANDE VALLEE au paiement des astreintes mises à la charge de cette dernière par le jugement rendu le 28 Juin 2012 ;

Par jugement rendu le 1<sup>er</sup> octobre 2014, le Tribunal de Commerce de PARIS a fait droit à cette demande en condamnant solidairement les 25 associés de la SNC à lui payer la somme de 200 477,22 €, M. NARAYANIN, Madame

CAMALON et la Société CAP MAY étant par ailleurs condamnés à relever et garantir les associés de la SNC de cette condamnation.

Les Consorts NARAYANIN, CAMALON et la Société CAP MAY ont relevé appel principal de ce jugement ; les associés de la SNC GRANDE VALLEE en ont relevé appel incident.

Monsieur d'ACHERY a pour sa part requis l'actualisation de la dette de la SNC GRANDE VALLEE et, partant, de ses associés, pour tenir compte du jugement rendu le 17 février 2014 ayant statué sur les astreintes échues jusqu'en mai 2013.

L'affaire est fixée pour être plaidée le 25 novembre 2015.

- 8) devant le Tribunal Administratif de MAMOUDZOU, la procédure visant à obtenir une décision de fermeture ou de suppression des installations exploitées sans IPCE par les Sociétés IBS, IBS-PREFABLOCS, MAYOTTE ROUTE ENVIRONNEMENT et HOLD INVEST, c'est-à-dire la quasi-totalité des installations présentes sur le site de la carrière ;

Aucune date d'audience n'est fixée à ce jour.

- 9) devant le Tribunal Administratif de MAMOUDZOU, la procédure introduite le 21 décembre 2013 (n°1300693) afin d'obtenir l'annulation de la décision de refus implicite née de l'absence de réponse du Préfet à la demande de concours de la force publique faite par Monsieur d'ACHERY le 22 juillet 2013

Aucune date d'audience n'est fixée à ce jour.

- 10) M. D'ACHERY est enfin bénéficiaire d'un jugement rendu par le Tribunal Administratif de MAMOUDZOU le 2 avril 2015 qui a condamné l'Etat à lui payer la somme de 763 681,00 € en réparation du préjudice subi du fait du défaut de réquisition de la force publique, l'Etat étant néanmoins subrogé, au titre de cette condamnation, dans les droits détenus par M. D'ACHERY sur la SNC GRANDE VALLEE et la Société HOLD INVEST.

Le Préfet de Mayotte avait fait part de son intention de relever appel de ce jugement, appel dont la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX a confirmé l'enregistrement à la date du 8 juillet 2015.

Du commun accord des parties, Monsieur Frédéric d'ACHERY conservera l'entier bénéfice des condamnations qui seront prononcées à son profit par les décisions qui seront rendues à l'issue des procédures visées aux points 2, 3, 4, 5, 6 et 7 et 9 ci-dessus.

La présente vente emportant des conséquences sur la procédure judiciaire relatée au 1) ci-dessus, le transfert de propriété en résultant étant de nature à faire échec à la consécration de l'existence d'un bail emphytéotique entre M. D'ACHERY et la Société IBS, la Société VINCI CONSTRUCTION DOM TOM se réserve d'intervenir volontairement à ladite procédure.

La Société VINCI CONSTRUCTION DOM-TOM se réserve par ailleurs de poursuivre, en qualité d'ayant-droit de M. D'ACHERY, les procédures pendantes devant le Tribunal Administratif de MAMOUDZOU (points 8 et 9) et tendant :

- d'une part à obtenir une décision de fermeture ou de suppression des installations exploitées sans IPCE par les Sociétés IBS, IBS-PREFABLOCS, MAYOTTE ROUTE ENVIRONNEMENT et HOLD INVEST, c'est-à-dire la quasi-totalité des installations présentes sur le site de la carrière,
- d'autre part à obtenir l'annulation de la décision implicite de refus opposée par Monsieur le Préfet à la demande de concours de la force publique formée par M. d'ACHERY le 22 Juillet 2013.

#### **QUOTITES ACQUISES**

La société dénommée VINCI CONSTRUCTION DOM-TOM acquiert la pleine propriété 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.

#### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Frédéric, Joseph, Léonce D'ACHERY est présent à l'acte.

- La Société dénommée VINCI CONSTRUCTION DOM-TOM est représentée à l'acte par Monsieur Mauro LISA, Directeur régional de SOGEA, domicilié à LA BRETAGNE (Réunion), 46 chemin Bois Rouge,

spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Philippe CHAVENT, agissant en sa qualité de Président de ladite société, suivant acte sous seing privé en date du 14 septembre 2015.

Monsieur Philippe CHAVENT, ayant lui-même pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

La copie de la délégation de pouvoirs est demeurée annexée aux présentes.

### 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** qui accepte le **BIEN** dont la désignation suit :

#### DESIGNATION

A KOUNGOU 97690 Ileudit LOTISSEMENT D'ACHERY et BE M'RANDRA, pour partie titre foncier numéro 67 DO, figurant au cadastre sous les références suivantes:

Section	N°	Ileudit	Surface
AR	272	LOTISSEMENT D'ACHERY	06 ha 85 a 54 ca
AR	276	LOTISSEMENT D'ACHERY	00 ha 13 a 36 ca
AR	277	LOTISSEMENT D'ACHERY	00 ha 03 a 04 ca
BS	120	BE M'RANDRA	04 ha 10 a 01 ca
BS	210	BE M'RANDRA	13 ha 91 a 87 ca

Total surface : 25 ha 03 a 82 ca

Cet Immeuble consistant en : une parcelle de terre à usage de carrière ensembles toutes constructions y édifiées. L'ACQUEREUR entend maintenir cette affectation.

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

Un extrait de plan cadastral du **BIEN matérialisé sous teinte jaune** est annexé.

### **OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN**

Le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain.

Ce bornage a été établi par Monsieur Gilles ROSSIUS, Géomètre-Expert à MAMOUDZOU (Mayotte), 21 rue de commerce, le 27 juillet 2013, et le procès-verbal est annexé.

Un exemplaire du plan de bornage et du procès-verbal de bornage demeurés ci-annexés seront soumis à la formalité d'enregistrement et de publicité foncière à la Conservation de la Propriété Immobilière de MAMOUDZOU (MAYOTTE).

### **ACCES**

Le **VENDEUR** déclare que l'accès aux parcelles objet des présentes s'effectue par un chemin depuis plus de trente ans situé sur les parcelles cadastrées section AR numéros 67, 272, 276, 277 et section BS numéros 120 et 210 conformément au plan cadastral ci-joint.

Il déclare qu'il est à ce jour propriétaire des parcelles faisant l'objet de la servitude de passage ci-dessous.

La parcelle ayant appartenu au **VENDEUR**, cadastrée section AR numéro 167 a toujours directement desservi les parcelles objet des présentes.

Le chemin d'accès, existant depuis plus de trente ans et ayant été créé par le propriétaire d'origine **VENDEUR** aux présentes, le notaire informe les parties que même s'il n'est pas possible de pouvoir garantir l'accès sur cette parcelle par une garantie réelle, la servitude d'accès bénéficie de l'application de l'article 692 du code civil concernant la destination du père de famille.

L'**ACQUEREUR** est informé de ce qu'il ne peut obtenir de garantie réelle concernant l'inscription de la servitude mais peut néanmoins se prévaloir au profit des parcelles cédées de cette servitude légale sur la parcelle cadastrée section AR numéro 167.

### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN** sus-désigné.

Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

### **EFFET RELATIF**

Acte de notoriété et de partage dressé par Maître de VILLELE notaire à MAYOTTE le 23 décembre 1960, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière de MAMOUDZOU (Mayotte) le 27 décembre 1960, volume 6, numéro 293.



## CONSTITUTION DE SERVITUDE

### DESIGNATIONS DES BIENS

#### FONDS DOMINANT

##### Propriétaire :

La société VINCI CONSTRUCTION DOM-TOM, ACQUEREUR aux présentes.

##### Désignation du fonds dominant

A KOUNGOU 97690 Ileudit LOTISSEMENT D'ACHERY et BE M'RANDRA, pour partie titre foncier numéro 67 DO, figurant au cadastre sous les références suivantes:

Section	N°	Ileudit	Surface
AR	272	LOTISSEMENT D'ACHERY	06 ha 85 a 54 ca
AR	276	LOTISSEMENT D'ACHERY	00 ha 13 a 36 ca
AR	277	LOTISSEMENT D'ACHERY	00 ha 03 a 04 ca
BS	120	BE M'RANDRA	04 ha 10 a 01 ca
BS	210	BE M'RANDRA	13 ha 91 a 87 ca

Total surface : 25 ha 03 a 82 ca

#### Effet relatif du fonds dominant

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

#### FONDS SERVANT

##### Propriétaire

Monsieur Frédéric, Joseph, Léonce D'ACHERY, VENDEUR aux présentes.

##### Désignation du fonds servant

A KOUNGOU (MAYOTTE) 97690, Ileudit LOTISSEMENT D'ACHERY et Village DE KOUNGOU, pour partie titre foncier numéro 67 DO, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Ileudit	Surface
AR	274	LOTISSEMENT D'ACHERY	00 ha 38 a 91 ca
AR	40	LOTISSEMENT D'ACHERY	00 ha 12 a 99 ca
AS	202	VILLAGE DE KOUNGOU	00 ha 27 a 53 ca
AS	123	VILLAGE DE KOUNGOU	00 ha 04 a 67 ca

Total surface : 00 ha 84 a 10 ca

Acte de notoriété et de partage dressé par Maître de VILLELE notaire à MAYOTTE le 23 décembre 1960, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière de MAMOUDZOU (Mayotte) le 27 décembre 1960, volume 6, numéro 293.

### NATURE DE LA SERVITUDE

#### Servitude de passage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue, en tant que de besoin, au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires actuels et successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur

famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera sur la totalité des parcelles de fonds servant figurant sous teinte orange sur le plan cadastral ci-annexé.

La présente servitude est consentie pour permettre l'accès des parcelles vendues à la voie publique.

Précision étant ici faite que le VENDEUR n'est pas propriétaire de la totalité de la piste menant à la voie publique de sorte qu'il n'est pas en mesure de constituer, en tant que de besoin, une servitude conventionnelle de passage sur la partie de ce chemin figurant sous teinte bleue sur le plan cadastral ci-annexé.

L'ACQUEREUR prend acte de cette situation et déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR ou le notaire soussigné.

Cette servitude s'accompagne d'une servitude de passage pour tous câbles et canalisation en souterrain.

Ce droit de passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

**Le propriétaire du fonds dominant entretiendra avec les autres usagers le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien rendra le propriétaire du fonds dominant ainsi que les usagers responsables de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.**

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent euros (100,00 eur).

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

Elle s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des Impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des Impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.

Il est ici rappeler que la contribution de sécurité immobilière due à l'Etat ne s'applique pas à Mayotte en vertu de l'article 881-O du code Général des Impôts.

#### **CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT**

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

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

#### **PROPRIETE JOUISSANCE**

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

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle.

Le **VENDEUR** déclare que le BIEN est actuellement occupé par la société IBS, dont le bail a été résilié et l'expulsion, ainsi que celles de tous occupants de son chef ordonnée, prononcée par les décisions de justice visées dans le paragraphe « exposé ».

L'**ACQUEREUR** déclare en être Informé et vouloir faire son affaire personnelle de l'état d'occupation du terrain et de la procédure d'expulsion en cours devant les juridictions et le préfet de Mayotte sans recours contre le **VENDEUR** et le notaire soussigné, étant précisé que le bénéfice de toute indemnité liée à la procédure reviendra au **VENDEUR**.

### **P R I X**

La présente vente est conclue moyennant le prix de **UN MILLION CINQ CENT HUIT MILLE SIX CENTS EUROS (1 508 600,00 EUR)**.

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

La présente vente est consentie et acceptée moyennant :

**1.) Partie comptant :** La somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR) payable comptant ainsi qu'il est constaté ci-après.

**Paiement partiel du prix en dehors de la comptabilité du notaire soussigné :**

La somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00€) formant partie du bouquet a été payée comptant par l'**ACQUEREUR** directement au **VENDEUR**, dès avant ce jour et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

### **DONT QUITTANCE D'AUTANT**

**Paiement partiel du prix ce jour par la comptabilité du notaire soussigné :**

La somme de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00€), formant partie du bouquet est payé comptant à l'instant même au **VENDEUR** par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

**Le VENDEUR donne quittance à l'ACQUEREUR de ce paiement.**

### **2.) Pour le solde :**

Le versement d'une rente MENSUELLE et viagère de QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 EUR) créée au profit et sur la tête du **VENDEUR**.

Cette rente due à partir de ce jour sera payable au **VENDEUR** jusqu'à son décès.

Il est convenu que cette rente sera payable mensuellement en douze fractions. Le premier paiement devant avoir lieu le 1<sup>er</sup> octobre 2015 pour le prorata couru de ce jour au prochain mois et ensuite tous les premiers de chaque mois et d'année en année, pendant la vie et jusqu'au décès du **VENDEUR**, époque à laquelle ladite rente sera éteinte et amortie.

### INDEXATION

Afin que la rente viagère ci-dessus constituée reste en rapport avec le coût de la vie au moment où elle commencera à être servie et y demeure pendant tout le temps où elle sera due, les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer ladite rente sur le dernier indice connu de l'indice mensuel de prix à la consommation de Mayotte, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques et de lui faire subir une fois par an, les mêmes variations d'augmentation ou diminution.

À cet effet, le rajustement de la rente s'effectuera chaque année au 1er janvier. Le nouveau montant de la rente, applicable aux deux termes de l'année civile à courir, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1° Le dernier montant de la rente en vigueur ;
- 2° L'indice ayant servi à établir ce dernier montant ;
- 3° Et l'indice du mois de janvier de l'année précédant immédiatement la révision.

Il est précisé à cet égard que le montant initial de la rente ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du mois de mai 2014 qui s'est élevé à 117,80 points ( base 100 en décembre 2006).

Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année.

Dans le cas où, pour un motif quelconque, l'indice choisi cesserait d'être publié, le calcul de la variation s'effectuera en tenant compte du coefficient de raccordement avec le nouvel indice de remplacement, et si, contre toute attente, les indices cessaient d'être publiés, les parties conviennent que le montant de la rente viagère sera révisable chaque année, soit d'accord entre elles, soit par voie d'expertise, sans pour autant que le service de la rente soit interrompu ; pour déterminer l'importance de la variation, les experts devront, en pareil cas, prendre notamment en considération le prix moyen des principaux produits, matières et prestations entrant dans le calcul de l'indice supprimé. Les frais occasionnés par cette expertise incomberont pour moitié à chacune des parties.

### CONVENTION RELATIVE A LA RENTE

Observation étant ici faite que le **VENDEUR** sera ci-après dénommé "**CREDIRENTIER**" et l'**ACQUEREUR** "**DEBIRENTIER**" dans la partie de l'acte relative aux conditions de la rente viagère.

Il est convenu entre les parties que :

1) Tous paiements à l'exception du premier versement auront lieu au domicile du **CREDIRENTIER** ou s'il le désire en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer.

2) Le **CREDIRENTIER** ne sera pas tenu de fournir un certificat de vie tant qu'il touchera par lui-même les arrérages de cette rente ou qu'il les fera toucher sur ses quittances.

3) Lors du décès du **CREDIRENTIER** ses héritiers et représentants n'auront pas à restituer au **DEBIRENTIER** la partie de la rente, payée d'avance, qui s'appliquera à une période postérieure au décès.

4) De même, aucun compte ne sera à faire entre les héritiers et représentants du **CREDIRENTIER**, à raison du prorata de rente touché d'avance par ce dernier.

5) Le **DEBIRENTIER** aura à sa charge et devra acquitter les frais et honoraires de tous renouvellements de l'inscription de privilège de vendeur qui seront à faire pour garantir le paiement de la rente viagère et de tous accessoires de ladite rente.

6) En outre, et par dérogation des dispositions de l'article 1978 du Code civil, il est convenu qu'à défaut de paiement à son exacte échéance, d'un seul terme de la rente viagère présentement constituée, la présente vente sera de plein droit et sans mise à demeure préalable, purement et simplement résiliée sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux contenant déclaration par le **CREDIRENTIER** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Dans ce cas, tous les arrérages perçus par le **CREDIRENTIER** et tous embellissements et améliorations apportés au **BIEN** seront de plein droit et définitivement acquis au **CREDIRENTIER**, sans recours ni répétition de la part du **DEBIRENTIER** défaillant, et ce à titre de dommages et intérêts et d'indemnités forfaitairement fixés.

La partie du prix payée comptant sera, quant à sa destination laissée à l'appréciation souveraine des tribunaux.

#### ALIENATION PAR LE DEBIRENTIER

En raison de la créance résultant de la présente constitution de rente viagère, le **DEBIRENTIER** s'engage en cas de revente du **BIEN** par lui acquis, à en informer le **CREDIRENTIER** par une signification dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil, et à remettre au **CREDIRENTIER** une copie exécutoire de l'acte constatant l'aliénation, sans frais pour ce dernier.

Tous les **ACQUEREURS** successifs demeureront garants et solidaires envers le **CREDIRENTIER** du paiement régulier de la rente et de l'exécution des conditions de la présente vente.

#### RESERVE DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

A la garantie du paiement de la rente mise à la charge du **DEBIRENTIER** et des majorations éventuelles de cette rente, le terrain vendu demeurera affecté par privilège réservé au profit du **CREDIRENTIER**.

Inscription de ce privilège sera prise à la diligence et au profit du **CREDIRENTIER** contre le **DEBIRENTIER** dans les deux mois de ce jour, conformément à l'article 2379 du Code civil.

De convention expresse, cette inscription et toutes celles complémentaires qui seraient prises pour sûreté de toutes majorations de la rente et de toutes celles qui seraient prises en renouvellement, devront être radiées définitivement sur la simple production de l'acte de décès du **CREDIRENTIER** sans qu'il y ait besoin d'aucune autre justification, notamment du paiement des arrérages de cette rente, ni d'un acte de mainlevée, le **CREDIRENTIER** consentant dès à présent tout désistement de privilège et action résolutoire, et toute décharge au service de la publicité foncière qui opérera cette radiation.

### DUREE DE L'INSCRIPTION

L'inscription à prendre en vertu des présentes est prise, d'un commun accord entre les parties, pour une durée de dix ans et elle est stipulée renouvelable en cas de besoin, le tout au frais du **DEBIRENTIER** qui s'y oblige.

### RACHAT DE LA RENTE

De convention expresse entre les parties, le **DEBIRENTIER** aura la faculté de s'affranchir du service de la rente viagère présentement constituée, mais sous la condition toutefois de verser auprès d'une compagnie ou d'un organisme solvable et spécialisé dans la constitution de telles rentes, un capital suffisant pour assurer au **CREDIRENTIER** une rente équivalente et comportant la garantie de l'indexation au moins identique à celle ci-dessus prévue.

Le crédientier sera tenu de donner mainlevée de toute inscription qui pourrait avoir été prise à son profit pour sûreté du service de cette rente et de se désister de tous ses droits d'hypothèque ; le tout contre remise du contrat souscrit auprès de la compagnie d'assurances ;

### TRANSFERT DE GARANTIE

Le **DEBIRENTIER** ne pourra que transférer la garantie hypothécaire profitant au **CREDIRENTIER**, en vertu des présentes, sur un autre bien d'une valeur au moins équivalente, et sous réserve que l'inscription à prendre sur ce bien vienne en premier rang et sans concurrence.

Dans cette hypothèse, il devra obtenir l'accord du **CREDIRENTIER**, celui-ci ne pourra refuser ce transfert de garantie que dans l'hypothèse où le bien proposé pour ce transfert de garantie ait une valeur inférieure à celui objet de la vente.

### IMPUTATION

Il est précisé que sur le prix réglé aux présentes s'impute la somme de cent mille euros (100 000,00 EUR) représentant le montant de l'indemnité d'immobilisation versée aux termes de la promesse de vente conclue entre les parties.

Somme dont le séquestre qui en avait été constitué se trouve déchargé.

### CONDITION PARTICULIERE

#### POSSIBILITE DE CONVERSION DE LA RENTE EN PAIEMENT A TERME

D'un commun accord entre les parties, il est convenu :

**1/** Que le solde restant à payer représentant la rente viagère pourra être converti en un paiement à terme à compter de la libération totale du BIEN objet des présentes par les occupants tel qu'il est indiqué dans l'exposé qui précède.

**2/** Que le solde sera payé comptant en une seule échéance déduction faite des montants versés au titre de la rente au **VENDEUR**.

Le solde dû sera celui de un million cinq cent huit mille six cent euros (1 508 600,00€) déduction faite des arrérages et du bouquet versé,

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire soussigné à l'effet de procéder à la radiation de l'inscription du privilège du CREDIRENTIER dès libération totale du BIEN objet des présentes et de prélever sur le prix de vente les frais de mainlevée.

### **PUBLICITE FONCIERE**

L'acte sera soumis aux formalités d'enregistrement et d'inscription à la Conservation de la Propriété Immobilière de MAMOUDZOU (Mayotte).

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

**Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.**

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** suivant Acte de notoriété et de partage dressé par Maître de VILLELE notaire à MAYOTTE le 23 décembre 1960, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière de MAMOUDZOU (Mayotte) le 27 décembre 1960, volume 6, numéro 239.

Cet Immeuble bénéficie de l'exonération de plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine du **VENDEUR** et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

#### **DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de MAMOUDZOU - 20 rue de l'Hôpital BP 1020 et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

#### **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.

#### **TAXES SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE**

#### **Taxes prévues par les articles 1529 I et 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, les taxes sur la cession de terrain devenu

constructible ne sont pas exigibles conformément aux dispositions des articles 1529 I et 1605 nonies du Code général des Impôts.

#### IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

La présente vente entre dans le champ d'application des droits d'enregistrement, les droits prévus par l'article 1594D du Code général des impôts sont en conséquence applicables.

L'assiette des droits est constituée par le prix de la vente soit UN MILLION CINQ CENT HUIT MILLE SIX CENTES EUROS (1 508 600,00 EUR).

#### DETERMINATION DES DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 3,80 %	=	57 327,00
1 508 600,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	18 103,00
1 508 600,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	1 359,00
57 327,00			
<b>TOTAL</b>			<b>76 789,00</b>

#### FRAIS POUR LA CONSERVATION DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE DE MAYOTTE

En vertu de l'arrêté du Préfet de Mayotte du 5 Février 2009 n°2009-28 pris en application du décret sur la publicité foncière à Mayotte en date du 23 Octobre 2008 n°2008-108/6, il sera perçu sur la valeur des droits immobiliers objet des présentes les frais pour la Conservation de la Propriété Immobilière de Mayotte au taux de 0,40%, soit :

<u>Type de contribution</u>	<u>Assiette</u>	<u>Taux</u>	<u>Montant</u>
Salaires du conservateur	1 508 600,00	0,40	6 034,00 euros

#### Pour la vente :

La base taxable étant constituée par le prix de vente, les frais s'élèvent à :  $1.508.600,00 \times 0,40\% = 6.034,00 \text{ €}$

#### Pour le bornage :

Le bornage étant évalué à 100 €, les frais sont arrondis au minimum de 50 €.

#### Pour la constitution de SERVITUDE DE PASSAGE ET DE PASSAGE DE CANALISATION :



La servitude étant évaluée à 100€, les frais sont arrondis au minimum légal de 50€.

Il est ici précisé qu'en vertu de l'article 881-O du Code Général des Impôts, la contribution de sécurité Immobilière due à l'ETAT ne s'applique pas à Mayotte.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## **PARTIE DEVELOPPEE**

### **EXPOSE**

#### **ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION**

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale agissant dans le cadre de son objet social. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

#### **ENVOI DU PROJET D'ACTE**

Un projet du présent acte a été adressé le 11 septembre 2015 aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

### **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

#### **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

##### **GARANTIE DE POSSESSION**

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

##### **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 24 juin 2015 et certifié à la date du 25 juin 2015 ne révèle aucune inscription.

Etant précisé que cet état a été prorogé le 3 septembre 2015.

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

### SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes 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 et de celle créée dans la partie normalisée des présentes.

### ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, 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**.

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

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

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

### CONTENANCE DU TERRAIN

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

### IMPOTS ET TAXES

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

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

La taxe foncière est répartie entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

### CONTRAT D'AFFICHAGE

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

## **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

### **DISPENSE DE PRODUCTION DE DOCUMENTS D'URBANISME**

L'ACQUEREUR reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être lui-même renseigné des dispositions en vigueur. Il renonce, par voie de conséquence, à tous recours sur ce sujet contre ce dernier et le VENDEUR.

Précision étant ici faite qu'aux termes d'un extrait d'un plan de zonage de la commune de KOUNGOU (Mayotte) demeuré ci-annexé, le BIEN objet des présentes est situé dans une zone agricole.

### **DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES**

#### **DIVISION SANS CREATION DE LOTS DESTINES A ETRE BATIS**

L'article L 442-1 du Code de l'urbanisme dispose que "*Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.*"

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

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

#### **DROIT DE PREEMPTION DU DEPARTEMENT DE MAYOTTE**

Le BIEN est situé dans la zone de préemption du Département de Mayotte.

Le notaire a, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception Informé le Département des prix et conditions de la vente.

Par lettre du 6 juillet 2015 annexée, le Département a déclaré qu'il renonçait à exercer son droit de préemption.

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX**

#### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

Conformément à l'ordonnance numéro 2012-576 du 26 avril 2012 portant extension et adaptation du code de la construction et de l'habitation ainsi que de diverses lois relatives au logement, l'article L.271-4 dudit code est applicable à Mayotte à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, en ce qui concerne l'état des risques naturels et technologiques.

LE VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département ou par le maire de la commune, LE BIEN objet des présentes n'est à ce jour concerné ni par un plan de prévention des risques naturels, ni par un plan de prévention des risques technologiques. De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

A titre Informatif, Il est demeuré ci-annexé un extrait de dossier Départemental des Risques Majeurs de Mayotte faisant apparaître les types de risques auxquelles les communes sont soumises.

### **VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES**

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

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

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique Immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

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

### **REGLEMENTATION RELATIVE AUX ETABLISSEMENTS CLASSES**

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

*«Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; Il l'informe également pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut, l'acheteur a le droit de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en*

*état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»*

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

#### **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.

### **ETABLISSEMENT DE PROPRIETE**

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

##### **I/ A L'ORIGINE**

Le bien objet des présentes provient du titre de propriété numéro 67DO propriété dite « KANGANI », ayant appartenu l'origine en indivision à Mesdames DESHAYES, savoir :

1/ Madame Elisabeth DESHAYES, née le 22 avril 1894 à SAINT DENIS (Réunion) y domiciliée, mariée le 22 septembre 1919 sous le régime de la séparation de biens avec Monsieur Maurice ROBIN suivant acte reçu par Maître CHAMPDEMERLE Notaire à Saint Denis (Réunion) le 21 septembre 1919

Propriétaire à concurrence 2/4 Indivis

2/ Madame Marie Léonie Antoinette Claire DESHAYES, née le 9 octobre 1896 à SAINT DENIS (Réunion) mariée à Monsieur Joseph PHENIX le 17 octobre 1931 sous le régime de la communauté légale de biens meubles et acquêts, domiciliée à DZAOUZDI (Mayotte)

Propriétaire à concurrence de 1/4 Indivis

3/ Madame Marie Joséphine Emille Suzanne DESHAYES, née le 11 août 1895 à SAINT DENIS (Réunion) mariée à Monsieur Joseph D'ACHERY, le 11 juin 1932 sous le régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts, domiciliée à DZAOUZDI (Mayotte)

Propriétaire à concurrence de 1/4 Indivis

En vertu d'un jugement en date du 23 mai 1946 du Tribunal de Paix à compétence de DZAOUZDI (Mayotte) confirmé par arrêté de la Cour d'Appel de MADAGASCAR le tout déposé à la publication le 6 mai 1952 vol 3 numéro 478.

##### **II/ VENTE PAR Mme Elisabeth DESHAYES à Madame Marie Léonie Antoinette Claire DESHAYES,**

Madame Elisabeth DESHAYES épouse de Monsieur Maurice ROBIN a cédé ses droits indivis à concurrence de 2/4 à Marie Léonie Antoinette Claire DESHAYES suivant acte inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière de Mamoudzou (Mayotte) le 6 mai 1952

Madame Marie Léonie Antoinette Claire DESHAYES devenant ainsi propriétaire des  $\frac{3}{4}$  indivis

### **III/ DECES DE Madame Marie Joséphine Emilie Suzanne DESHAYES,**

Madame D'ACHERY est décédée le 2 octobre 1946 à DZAOUZDI, tel qu'il a été constaté aux termes d'un acte été reçu par Maître Fernand DE VILLELE lors Notaire à Mamoudzou (Mayotte), inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière (Mamoudzou) le 6 Juin 1952 vol 2 n°495

### **IV/ ACTE DE PARTAGE**

Suite au décès de Monsieur D'ACHERY Louis Joseph décédé le 2 décembre 1955, usufruitier de son épouse pour un quart en usufruit, il a été établi un acte de partage en date du 27 décembre 1960 passé devant Maître Fernand de VILLELE lors notaire à Mamoudzou (Mayotte) entre Madame Marie, Léonie, Angeline, Antoinette Claire DESHAYES et Monsieur Frédéric Joseph Léonce d'ACHERY seul et unique héritier de Monsieur Louis Joseph D'ACHERY et de Madame DESHAYES.

Aux termes dudit acte Monsieur Frédéric D'ACHERY est devenu propriétaire de la totalité du titre 67, lequel acte a été inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière de Mamoudzou (Mayotte) le 27 décembre 1960 vol 6 numéro 239.

## **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 - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** devront s'effectuer à leurs adresses respectives indiquées dans le paragraphe « Identifications des parties » en tête de la partie normalisée des présentes.

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

### **POUVOIRS**

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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 délégué 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 : [cll@notaires.fr](mailto:cll@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 en ce qui concerne la ou les personnes physiques au vu d'un extrait d'acte de naissance, et en ce qui concerne la personne morale dénommée VINCI CONSTRUCTION DOM-TOM au vu d'un extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de commerce de NANTERRE en date du

### **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.



**RECAPITULATIF DES ANNEXES**

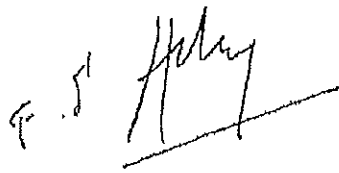
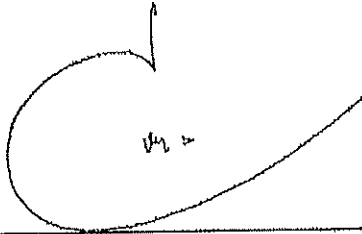

TYPE D'ANNEXES	référence (Page -titre)
1/ courrier de notification du 10 Juin 2015	page 7-8 paragraphe « exposé »
2/ délégation de pouvoirs	Page 12 paragraphe « présence-représentation »
3/ extrait du plan cadastral	Page 13 paragraphe « désignation »
4/ plan et PV de bornage	Page 13 paragraphe « obligation d'information sur les limites du terrain »
5/ extrait du plan de zonage de la commune de KOUNGOU	Page 23 paragraphe « urbanisme »
6/ renonciation au droit de préemption	Page 23 paragraphe « droit de préemption du Département de Mayotte »
7/ extrait de dossier Départemental des Risques Majeurs	Page 23 paragraphe « plan de prévention des risques »

**DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<b>M. D'ACHERY Frédéric, a signé</b> à MAMOUDZOU le 15 septembre 2015	
<b>M. LISA Mauro représentant de la société dénommée VINCI CONSTRUCTION DOM-TOM a signé</b> à MAMOUDZOU le 15 septembre 2015	
<b>et le notaire Me PONS-SERVEL SYLVIE a signé</b> à MAMOUDZOU L'AN DEUX MILLE QUINZE LE QUINZE SEPTEMBRE	

EXPEDITION

V46191

NOTIFICATION DE LA DECISION DE REALISATION  
D'UNE PROMESSE DE VENTE IMMOBILIERE

P. LIAUZU, H. MAGAMOOTOO, N. DELAPLACE  
Huissiers de Justice Associés  
28, Rue Sarda Garriga  
97480 SAINT PAUL  
Tél : 02 62 22 50 23  
53 Rés. Canopie Les Hauts Vallons  
97600 MAMOUDZOU  
Tél : 02 62 80 40 50  
www.huissiers-saintpaul.fr

L'AN DEUX MILLE QUINZE ET LE DIX ~~=====~~ JUIN

A LA REQUETE DE :

La société VINCI CONSTRUCTION DOM-TOM, SAS, dont le siège social est situé 2  
Rue Louis Blériot, 92500 RUEIL-MALMAISON,  
Représentée par son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège,

NOUS :

Pierre LIAUZU, Harry MAGAMOOTOO, Nathalie DELAPLACE,  
Huissiers de Justice, exerçant au sein de la  
SCP R LIAUZU, H. MAGAMOOTOO et N. DELAPLACE, titulaire d'un Office  
Ministère de Justice, dont le bureau principal est à SAINT PAUL  
(REUNION-97064) OS 01016 - 28, rue Sarda Garriga et dont le  
bureau annexe est à MAMOUDZOU (MAYOTTE-97600), Il les  
Hauts Vallons Espace Canopie, locaux n° 53 et 64, l'un d'eux sousigné,

AVONS NOTIFIE A :

Monsieur Frédéric, Joseph, Léon d'ACHERY, retraité, né à Dzaoudzi (Mayotte) le 11  
mai 1933, domicilié rue d'Achery à Koungou, (Mayotte),

*où étant et parlant comme il est ci-après indiqué,*

La décision de la société VINCI CONSTRUCTION DOM-TOM SAS de réaliser la  
promesse de vente du 9 juillet 2012 confirmée par son avenant du 15 avril 2014 qui  
ont été reçus par Maître Sylvie PONS-SERVEL, notaire associé de la Société Civile  
Professionnelle « Christophe POPINEAU, Jean-Marc MARELLE, Christophe  
POPINOT, Valérie ROCCA, Marie-Josée AAH FENNE, Nathalie CHAN-KHU HINE et  
Sylvie PONS-SERVEL, Notaires associés », titulaire d'un Office notarial dont le siège  
est à SAINT-DENIS (LA REUNION) 23 rue de Paris, portant sur un terrain de 25ha,  
3a, 82ca composé de 5 parcelles situées à KOUNGOU (Mayotte) cadastrées d'une  
part, lieu-dit Lotissement d'Achery pour les 3 parcelles AR n° 272 de 6ha, 85a, 54ca,  
AR n°276 de 13a, 36ca et AR n°277 de 3a 4ca, et d'autre part, lieu-dit BE M'Randra  
pour les 2 parcelles BS n°120 de 4ha, 10a, 1ca, et BS n°210 de 13ha, 91a, 87 ca.

Il est indiqué au requis que la société requérante a décidé de renoncer à toutes les conditions suspensives auxquelles étaient soumises cette promesse de vente voulant considérer cette vente comme étant devenue dès ce jour définitive et irrévocable et, en conséquence, faire son affaire personnelle de l'état d'occupation du terrain et de la procédure d'expulsion en cours devant les Juridictions et le Préfet de Mayotte.

Est annexé au présent acte le reçu établi par Maître Sylvie PONS-SERVEL Justifiant le versement par la requérante respectivement de la somme de 103 000 € correspondant aux frais de l'acte réitératif de la vente et de celle de 100 000 € correspondant au solde de la partie du prix de la vente payable comptant, 100.000 € ayant été versés au jour de la signature de la promesse de vente.

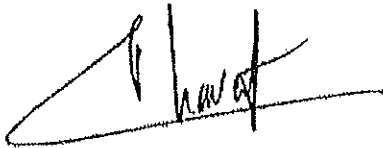
SOUS TOUTES RESERVES

## POUVOIR

Je soussigné Philippe Chavent, Président de Vinci Construction Dom-Tom, société par actions simplifiée, au capital de 20 974 185 euros, dont le siège social est 9 place de l'Europe, 92500 Rueil-Malmaison, donne pouvoir à Monsieur Mauro Lisa, domicilié 46 chemin Bois Rouge, 97490 La Bretagne, La Réunion, de signer au nom et pour le compte de Vinci Construction Dom-Tom avec Monsieur D'Achery, l'acte de vente notarié des terrains situés sur la commune de Koungou, lieudit Kangani à Mayotte, en l'étude de Maître Sylvie Pons-Serrel, et de faire tout ce qui sera nécessaire à cet effet.

Fait à Rueil-Malmaison

Le 14 septembre 2015



Philippe Chavent

Président



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :  
Mayotte

Commune :  
KOUNGOU

Section : BS  
Feuille : 000 BS 01

Échelle d'origine : 1/5000  
Échelle d'édition : 1/5000

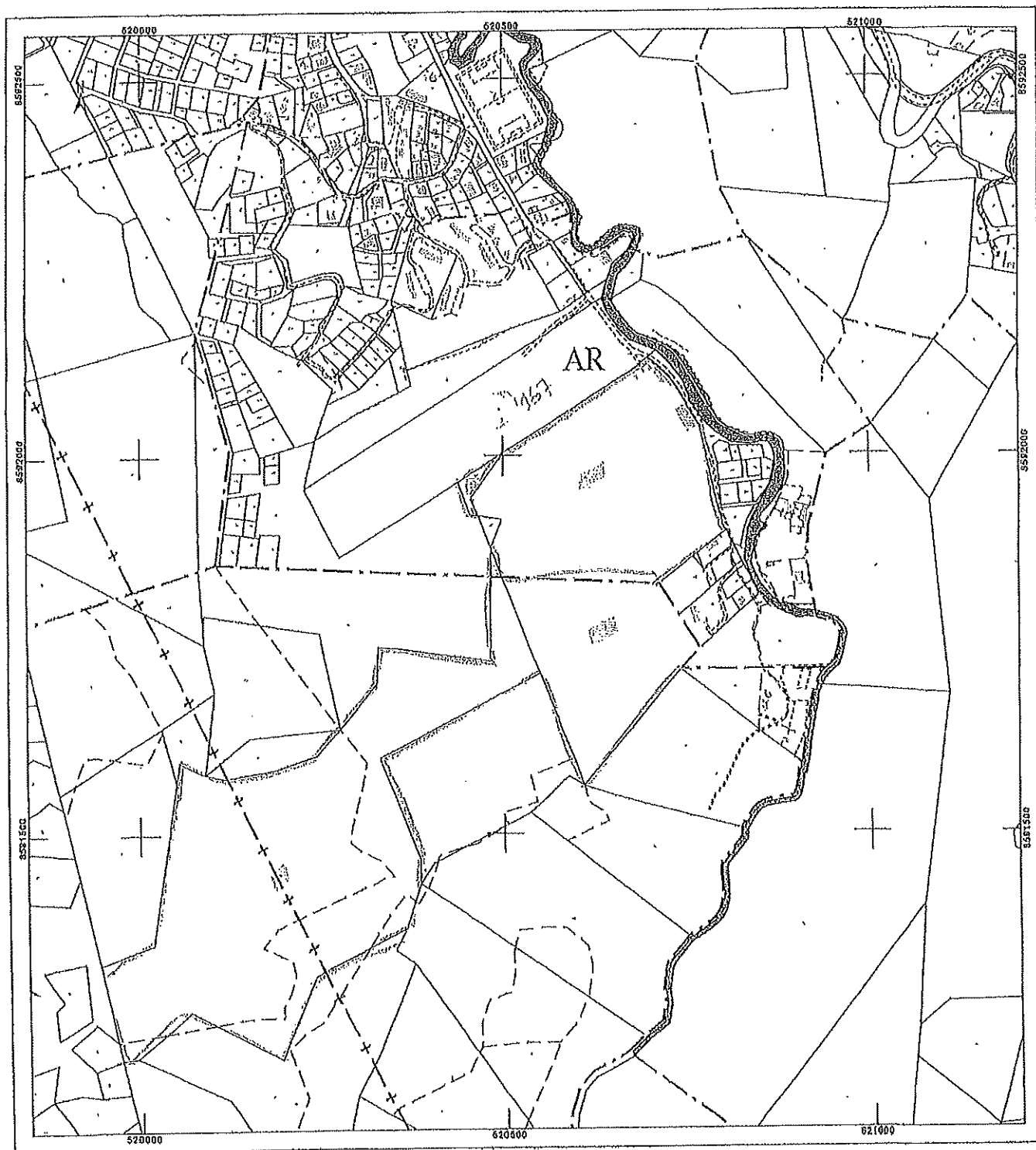
Date d'édition : 28/08/2016  
(heure de Paris)

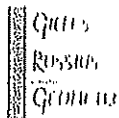
Coordonnées en projection : RGM04  
©2014 Ministère des Finances et des Comptes  
publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le  
centre des impôts foncier suivant :  
MAMOUDZOU  
CENTRE DES IMPÔTS FONCIER DIRECTION  
REGIONALE DES FINANCES 07600  
97600 MAYOTTE  
tél. 0209610142 -fax  
cdif.mamoudzou@dgiip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE MAYOTTE

PROCES VERBAL DE BORNAGE AMIABLE

Des parcelles cadastrées KOU AR 272, 276, 277 et KOU BS 120, 210  
Comprises dans le titre de propriété n° 67 dit « KANGANI »  
Sis à KANGANI, commune de KOUNGOU.

Cette parcelle cadastrale est issue de la parcelle cadastrale AR 207, AR 259 et BS 198  
conformément aux documents d'arpontage n° 998J et 999E en date 17 juillet 2013 réalisé par  
le géomètre agréé GILLES ROSSIUS.

Le bornage a été réalisé le 27 juillet 2013 par le géomètre assermenté GILLES ROSSIUS,  
(prestation de serment auprès du tribunal de 1<sup>ère</sup> instance de Mamoudzou le 08 février 1995).

Les convocations ont été envoyées le 10 juillet 2013, sous le numéro 14140.

Les personnes présentes le jour du bornage sont ;  
M D'ACHERY FREDERIC, propriétaire

Le terrain borné est délimité par :

Au nord de : B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14 à B15: T.N°67  
"KANGANI"

Au nord de : B15, B16, B17 à B18 : T.N°13952 "RIVIBRA"

A l'est de : B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29 à B30: T.N°67  
"KANGANI"

A l'est de : B30, B31 à B32: KOU BS 122

Au sud de : B32 à B33: KOU BS 22

Au sud de : B33, B34 à B35 : T.N°6308 "MARIA II"

Au sud de : B35 à B36: T.N°3976 "NIRINA"

Au sud de : B36 à B37: T.N°2729"

Au sud en B37: T.N°3653 "PEVONI II"

Au sud de : B37 à B38: T.N°1917 "BARAKANI KALOU"

Au sud en B38: T.N°6593 "MAECHANI"  
Au sud de : B38, B39, B40, B41 à B42: T.N°67 "KANGANI"  
Au sud en B42: T.N°2195 "M'TAMBORO"  
Au sud de : B42 à B43: T.N°67 "KANGANI"  
Au sud de : B43, B44, B45, B46 à B47: KOU BS 153  
Au sud de : B47 à B48: T.N°5452 "MAMI TSARA"  
A l'ouest de : B48 à B49: T.N°1654 "MANDARIN"  
A l'ouest de : B49, B50, B51 à B1: T.N°67 "KANGANI"

Réserves et servitudes constatées : Néant

Toutes les bornes sont de type FIENO rouge, marquée IF

La parcelle bornée a une contenance de  
vingt cinq hectares trois ares et quatre vingts centiares (25 ha 03 a 80 ca),  
dont

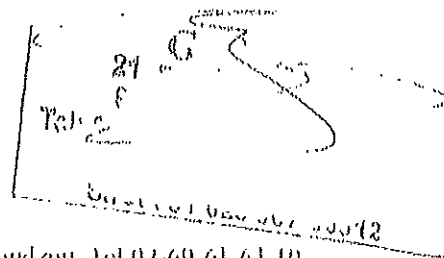
KOU AR 272 : 6 ha 85 a 35 ca  
KOU AR 276 : 0 ha 13 a 06 ca  
KOU AR 277 : 0 ha 03 a 04 ca  
KOU BS 120 : 4 ha 10 a 04 ca  
KOU BS 210 : 13 ha 01 a 34 ca

Observations : Néant

Oppositions : Néant

Attendu qu'il ne s'est produit aucune opposition ou revendication autres que celles ci-dessus  
consignées, nous déclarons clos le présent procès verbal de bornage.

Fait à Mamoudzou le 27 juillet 2013,  
Le géomètre assermenté  
GILLES ROSSIUS



Cabinet GRCI, 11, rue du commerce, 97600 Mamoudzou - Tel 01 69 61 61 11



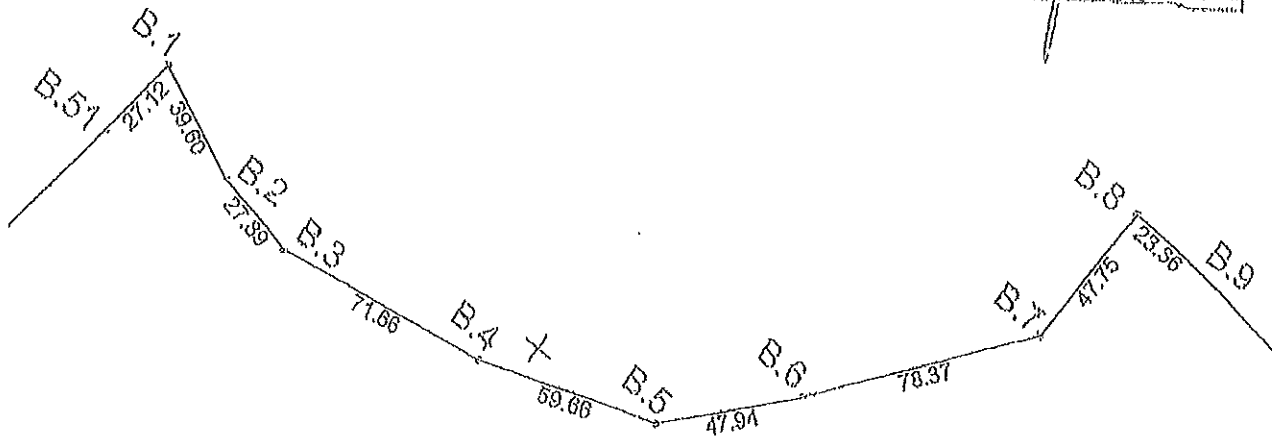
T.N. 5216 DO

Conseil Général de Mayotte  
Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine  
X Service TOPO

Arrivé le 23 SEP. 2013

T.N. 67 DO

N°



KOU BS 210

T.N. 67 DO

B.44

130.48

T.N. 67 DO

T.N. 2195 DO

U BS 153

sont les angles du mur de clôture

X=520.660

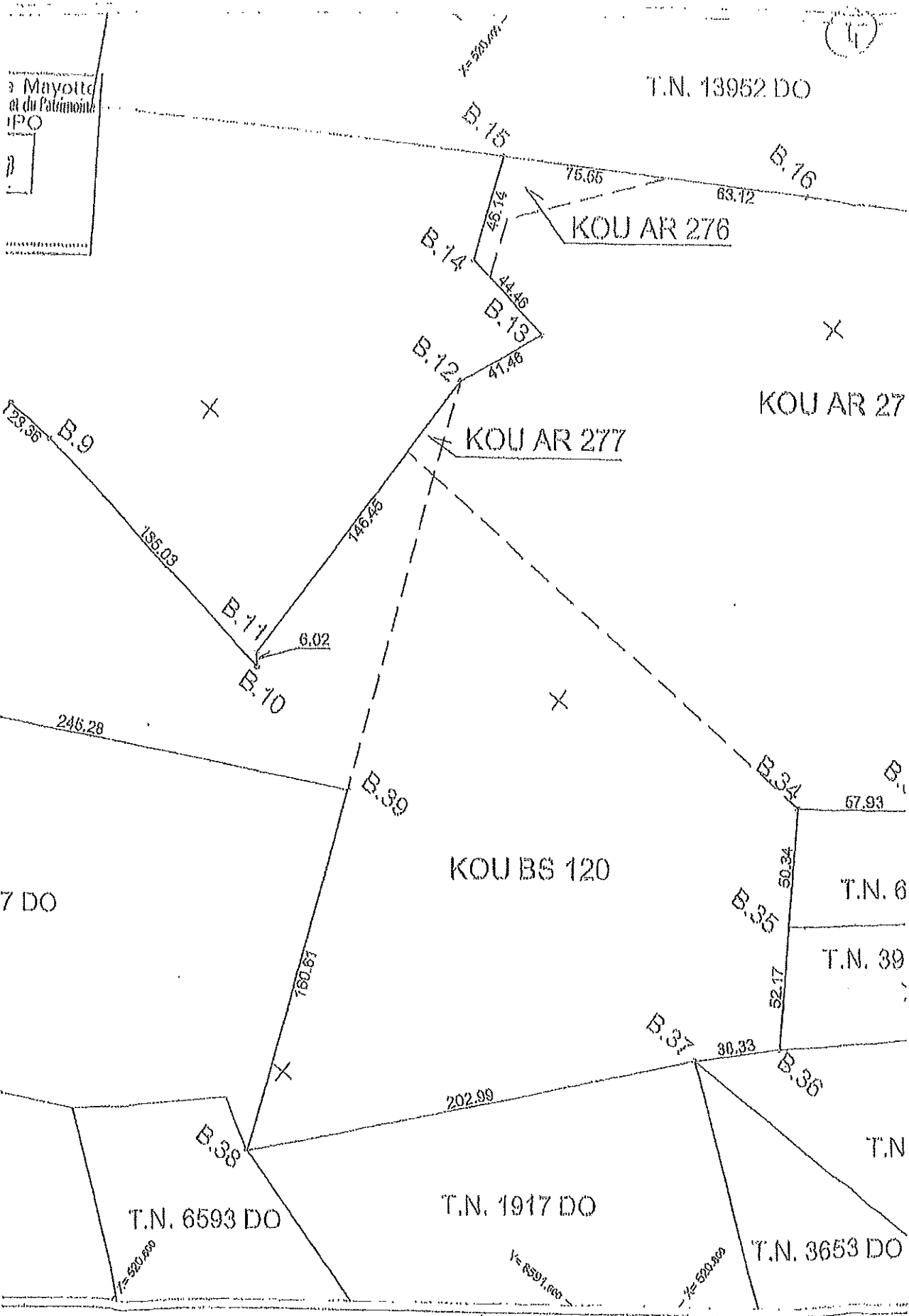
Y=5591.103



Mayotte  
et du Patrimoine  
IPO



T.N. 13952 DO



7 DO

KOU AR 277

KOU AR 27

KOU BS 120

T.N. 6593 DO

T.N. 1917 DO

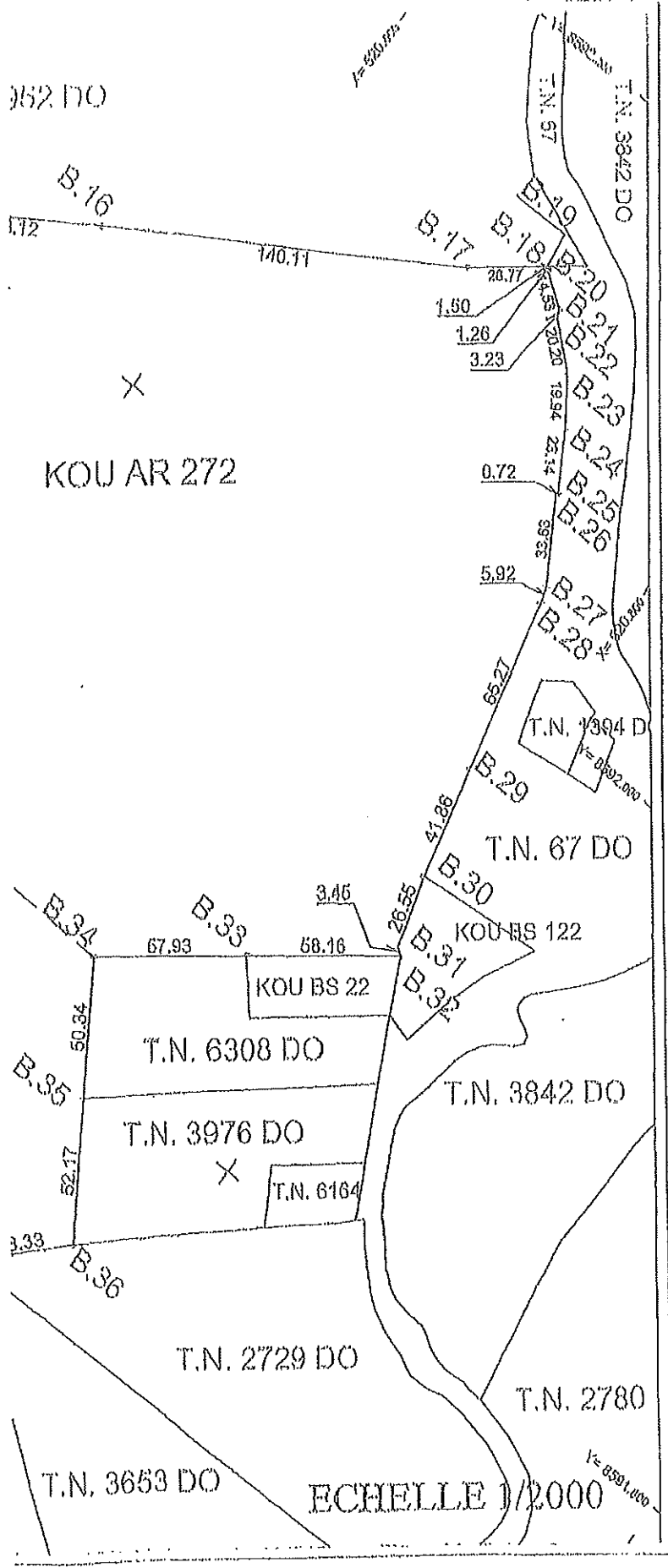
T.N. 3653 DO

T.N. 6

T.N. 39

T.N.

2



352 170

X=520,000

B.16

172 140.11

X

KOU AR 272

B.17

B.18

B.19

1.50

1.26

3.23

0.72

5.92

T.N. 394 D

T.N. 67 DO

B.29

B.30

KOU BS 122

KOU BS 22

T.N. 6308 DO

T.N. 3976 DO

X

T.N. 6164

T.N. 3842 DO

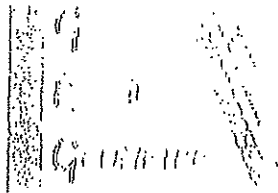
T.N. 2729 DO

T.N. 2780

T.N. 3653 DO

ECELLE 1/2000

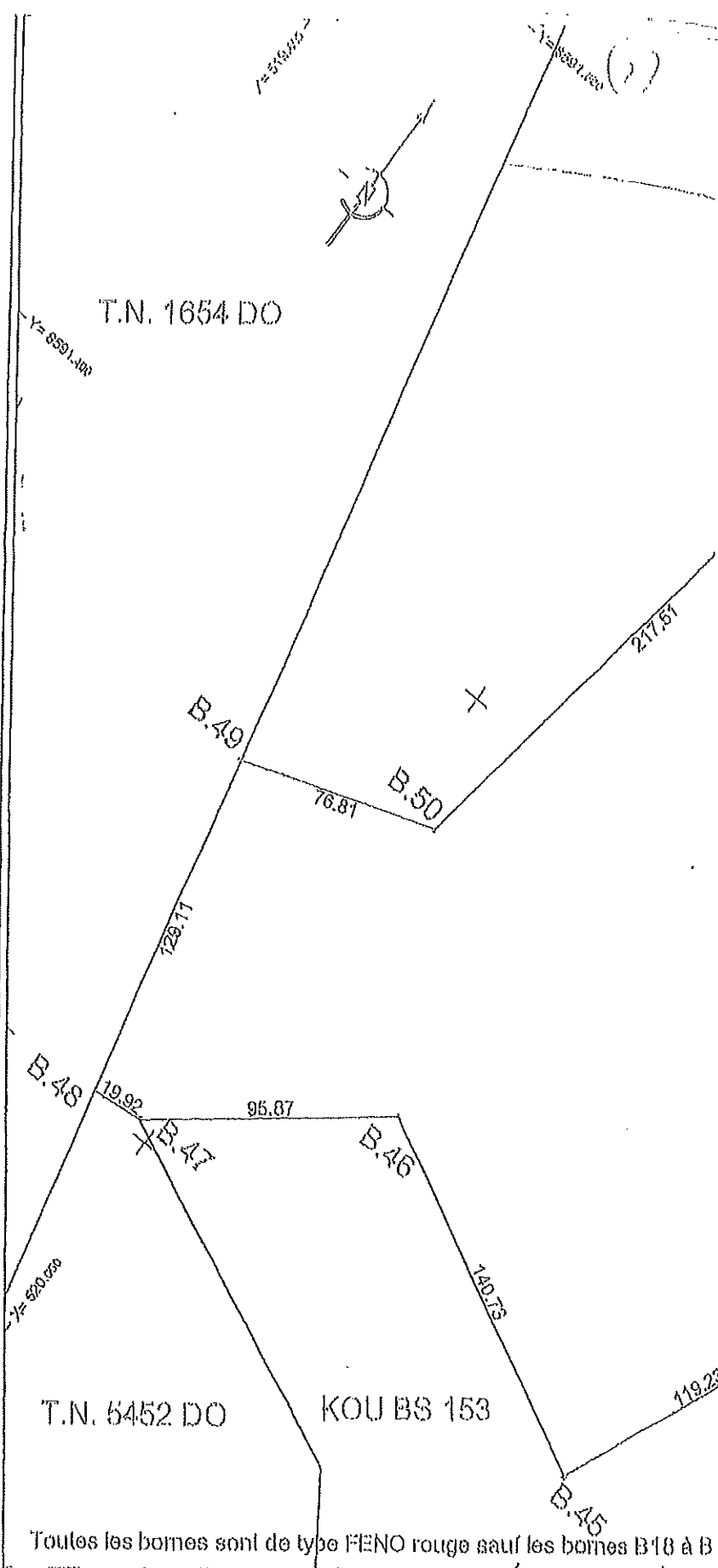
Y=8591,000

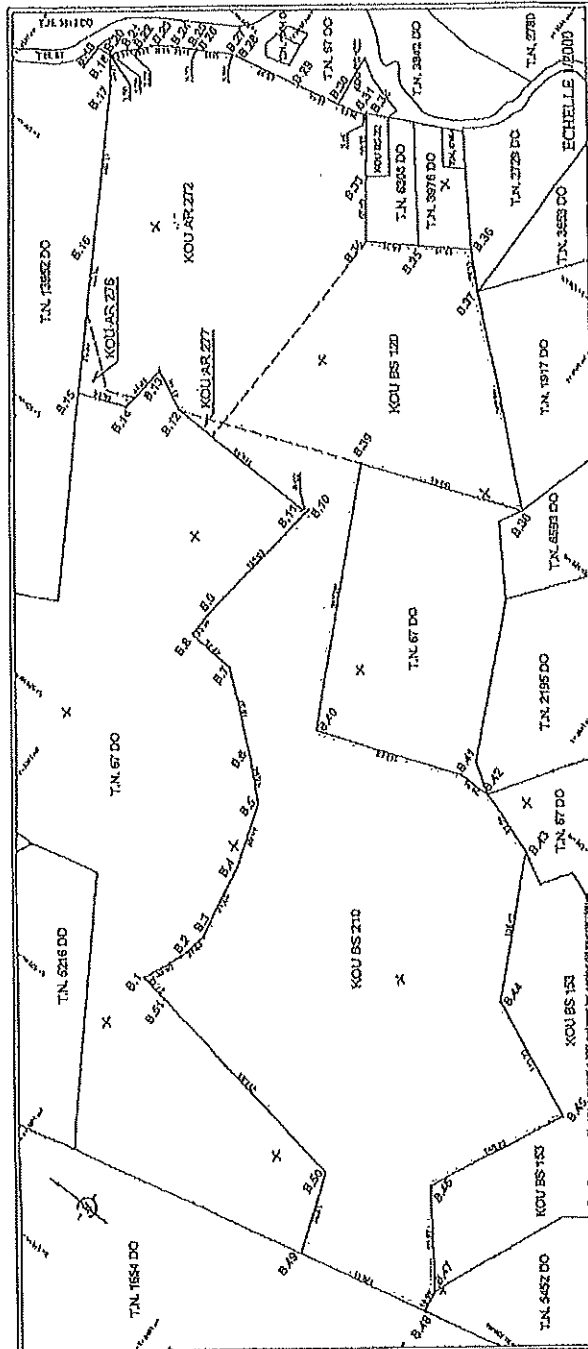


21, rue du Commerce, 97400 Diamant, Guadeloupe  
 tel : 02-69-61-64-10 fax : 02-69-60-25-13  
 email : gmf@camindoo.fr

COORDONNEES ROM 04

Maitreale	X	Y
1	520053.03	0591596.03
2	520089.23	0591570.97
3	520116.47	0591574.99
4	520187.11	0591586.99
5	520243.76	0591604.75
6	520276.41	0591639.86
7	520326.05	0591700.79
8	520327.87	0591740.20
9	520361.18	0591746.89
10	520404.92	0591728.03
11	520481.01	0591732.61
12	520481.54	0591879.07
13	520498.07	0591917.09
14	520453.98	0591922.86
15	520436.75	0591935.66
16	520555.26	0592037.68
17	520674.99	0592110.44
18	520697.61	0592120.22
19	520698.87	0592127.42
20	520699.98	0592128.01
21	520711.82	0592119.59
22	520713.02	0592116.89
23	520728.26	0592103.33
24	520739.83	0592087.09
25	520751.56	0592087.16
26	520751.04	0592066.66
27	520768.75	0592038.06
28	520770.61	0592032.44
29	520784.98	0591968.78
30	520794.91	0591928.11
31	520802.42	0591902.65
32	520805.21	0591900.82
33	520768.98	0591866.33
34	520712.93	0591830.18
35	520740.30	0591787.93
36	520760.63	0591744.12
37	520741.97	0591716.58
38	520699.10	0591663.11
39	520648.97	0591712.04
40	520326.83	0591601.67
41	520389.54	0591464.07
42	520303.88	0591434.13
43	520364.76	0591374.89
44	520241.22	0591312.39
45	520193.98	0591202.93
46	520068.02	0591285.73
47	519993.62	0591205.39
48	519973.78	0591202.78
49	519943.88	0591328.38
50	520016.22	0591354.18
51	520048.95	0591569.22

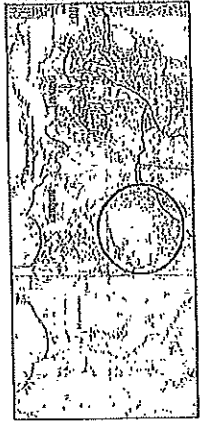




N°	Parcelle	Contenance	Observations
1	T.N. 1584 DO	00 ha 00 a 00 ca	
2	T.N. 6216 DO	00 ha 00 a 00 ca	
3	T.N. 1582 DO	00 ha 00 a 00 ca	
4	T.N. 1583 DO	00 ha 00 a 00 ca	
5	T.N. 1585 DO	00 ha 00 a 00 ca	
6	T.N. 1586 DO	00 ha 00 a 00 ca	
7	T.N. 1587 DO	00 ha 00 a 00 ca	
8	T.N. 1588 DO	00 ha 00 a 00 ca	
9	T.N. 1589 DO	00 ha 00 a 00 ca	
10	T.N. 1590 DO	00 ha 00 a 00 ca	
11	T.N. 1591 DO	00 ha 00 a 00 ca	
12	T.N. 1592 DO	00 ha 00 a 00 ca	
13	T.N. 1593 DO	00 ha 00 a 00 ca	
14	T.N. 1594 DO	00 ha 00 a 00 ca	
15	T.N. 1595 DO	00 ha 00 a 00 ca	
16	T.N. 1596 DO	00 ha 00 a 00 ca	
17	T.N. 1597 DO	00 ha 00 a 00 ca	
18	T.N. 1598 DO	00 ha 00 a 00 ca	
19	T.N. 1599 DO	00 ha 00 a 00 ca	
20	T.N. 1600 DO	00 ha 00 a 00 ca	
21	T.N. 1601 DO	00 ha 00 a 00 ca	
22	T.N. 1602 DO	00 ha 00 a 00 ca	
23	T.N. 1603 DO	00 ha 00 a 00 ca	
24	T.N. 1604 DO	00 ha 00 a 00 ca	
25	T.N. 1605 DO	00 ha 00 a 00 ca	
26	T.N. 1606 DO	00 ha 00 a 00 ca	
27	T.N. 1607 DO	00 ha 00 a 00 ca	
28	T.N. 1608 DO	00 ha 00 a 00 ca	
29	T.N. 1609 DO	00 ha 00 a 00 ca	
30	T.N. 1610 DO	00 ha 00 a 00 ca	
31	T.N. 1611 DO	00 ha 00 a 00 ca	
32	T.N. 1612 DO	00 ha 00 a 00 ca	
33	T.N. 1613 DO	00 ha 00 a 00 ca	
34	T.N. 1614 DO	00 ha 00 a 00 ca	
35	T.N. 1615 DO	00 ha 00 a 00 ca	
36	T.N. 1616 DO	00 ha 00 a 00 ca	
37	T.N. 1617 DO	00 ha 00 a 00 ca	
38	T.N. 1618 DO	00 ha 00 a 00 ca	
39	T.N. 1619 DO	00 ha 00 a 00 ca	
40	T.N. 1620 DO	00 ha 00 a 00 ca	
41	T.N. 1621 DO	00 ha 00 a 00 ca	
42	T.N. 1622 DO	00 ha 00 a 00 ca	
43	T.N. 1623 DO	00 ha 00 a 00 ca	
44	T.N. 1624 DO	00 ha 00 a 00 ca	
45	T.N. 1625 DO	00 ha 00 a 00 ca	
46	T.N. 1626 DO	00 ha 00 a 00 ca	
47	T.N. 1627 DO	00 ha 00 a 00 ca	
48	T.N. 1628 DO	00 ha 00 a 00 ca	
49	T.N. 1629 DO	00 ha 00 a 00 ca	
50	T.N. 1630 DO	00 ha 00 a 00 ca	
51	T.N. 1631 DO	00 ha 00 a 00 ca	
52	T.N. 1632 DO	00 ha 00 a 00 ca	
53	T.N. 1633 DO	00 ha 00 a 00 ca	
54	T.N. 1634 DO	00 ha 00 a 00 ca	
55	T.N. 1635 DO	00 ha 00 a 00 ca	
56	T.N. 1636 DO	00 ha 00 a 00 ca	
57	T.N. 1637 DO	00 ha 00 a 00 ca	
58	T.N. 1638 DO	00 ha 00 a 00 ca	
59	T.N. 1639 DO	00 ha 00 a 00 ca	
60	T.N. 1640 DO	00 ha 00 a 00 ca	
61	T.N. 1641 DO	00 ha 00 a 00 ca	
62	T.N. 1642 DO	00 ha 00 a 00 ca	
63	T.N. 1643 DO	00 ha 00 a 00 ca	
64	T.N. 1644 DO	00 ha 00 a 00 ca	
65	T.N. 1645 DO	00 ha 00 a 00 ca	
66	T.N. 1646 DO	00 ha 00 a 00 ca	
67	T.N. 1647 DO	00 ha 00 a 00 ca	
68	T.N. 1648 DO	00 ha 00 a 00 ca	
69	T.N. 1649 DO	00 ha 00 a 00 ca	
70	T.N. 1650 DO	00 ha 00 a 00 ca	
71	T.N. 1651 DO	00 ha 00 a 00 ca	
72	T.N. 1652 DO	00 ha 00 a 00 ca	
73	T.N. 1653 DO	00 ha 00 a 00 ca	
74	T.N. 1654 DO	00 ha 00 a 00 ca	
75	T.N. 1655 DO	00 ha 00 a 00 ca	
76	T.N. 1656 DO	00 ha 00 a 00 ca	
77	T.N. 1657 DO	00 ha 00 a 00 ca	
78	T.N. 1658 DO	00 ha 00 a 00 ca	
79	T.N. 1659 DO	00 ha 00 a 00 ca	
80	T.N. 1660 DO	00 ha 00 a 00 ca	
81	T.N. 1661 DO	00 ha 00 a 00 ca	
82	T.N. 1662 DO	00 ha 00 a 00 ca	
83	T.N. 1663 DO	00 ha 00 a 00 ca	
84	T.N. 1664 DO	00 ha 00 a 00 ca	
85	T.N. 1665 DO	00 ha 00 a 00 ca	
86	T.N. 1666 DO	00 ha 00 a 00 ca	
87	T.N. 1667 DO	00 ha 00 a 00 ca	
88	T.N. 1668 DO	00 ha 00 a 00 ca	
89	T.N. 1669 DO	00 ha 00 a 00 ca	
90	T.N. 1670 DO	00 ha 00 a 00 ca	
91	T.N. 1671 DO	00 ha 00 a 00 ca	
92	T.N. 1672 DO	00 ha 00 a 00 ca	
93	T.N. 1673 DO	00 ha 00 a 00 ca	
94	T.N. 1674 DO	00 ha 00 a 00 ca	
95	T.N. 1675 DO	00 ha 00 a 00 ca	
96	T.N. 1676 DO	00 ha 00 a 00 ca	
97	T.N. 1677 DO	00 ha 00 a 00 ca	
98	T.N. 1678 DO	00 ha 00 a 00 ca	
99	T.N. 1679 DO	00 ha 00 a 00 ca	
100	T.N. 1680 DO	00 ha 00 a 00 ca	
101	T.N. 1681 DO	00 ha 00 a 00 ca	
102	T.N. 1682 DO	00 ha 00 a 00 ca	
103	T.N. 1683 DO	00 ha 00 a 00 ca	
104	T.N. 1684 DO	00 ha 00 a 00 ca	
105	T.N. 1685 DO	00 ha 00 a 00 ca	
106	T.N. 1686 DO	00 ha 00 a 00 ca	
107	T.N. 1687 DO	00 ha 00 a 00 ca	
108	T.N. 1688 DO	00 ha 00 a 00 ca	
109	T.N. 1689 DO	00 ha 00 a 00 ca	
110	T.N. 1690 DO	00 ha 00 a 00 ca	
111	T.N. 1691 DO	00 ha 00 a 00 ca	
112	T.N. 1692 DO	00 ha 00 a 00 ca	
113	T.N. 1693 DO	00 ha 00 a 00 ca	
114	T.N. 1694 DO	00 ha 00 a 00 ca	
115	T.N. 1695 DO	00 ha 00 a 00 ca	
116	T.N. 1696 DO	00 ha 00 a 00 ca	
117	T.N. 1697 DO	00 ha 00 a 00 ca	
118	T.N. 1698 DO	00 ha 00 a 00 ca	
119	T.N. 1699 DO	00 ha 00 a 00 ca	
120	T.N. 1700 DO	00 ha 00 a 00 ca	

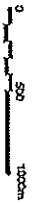
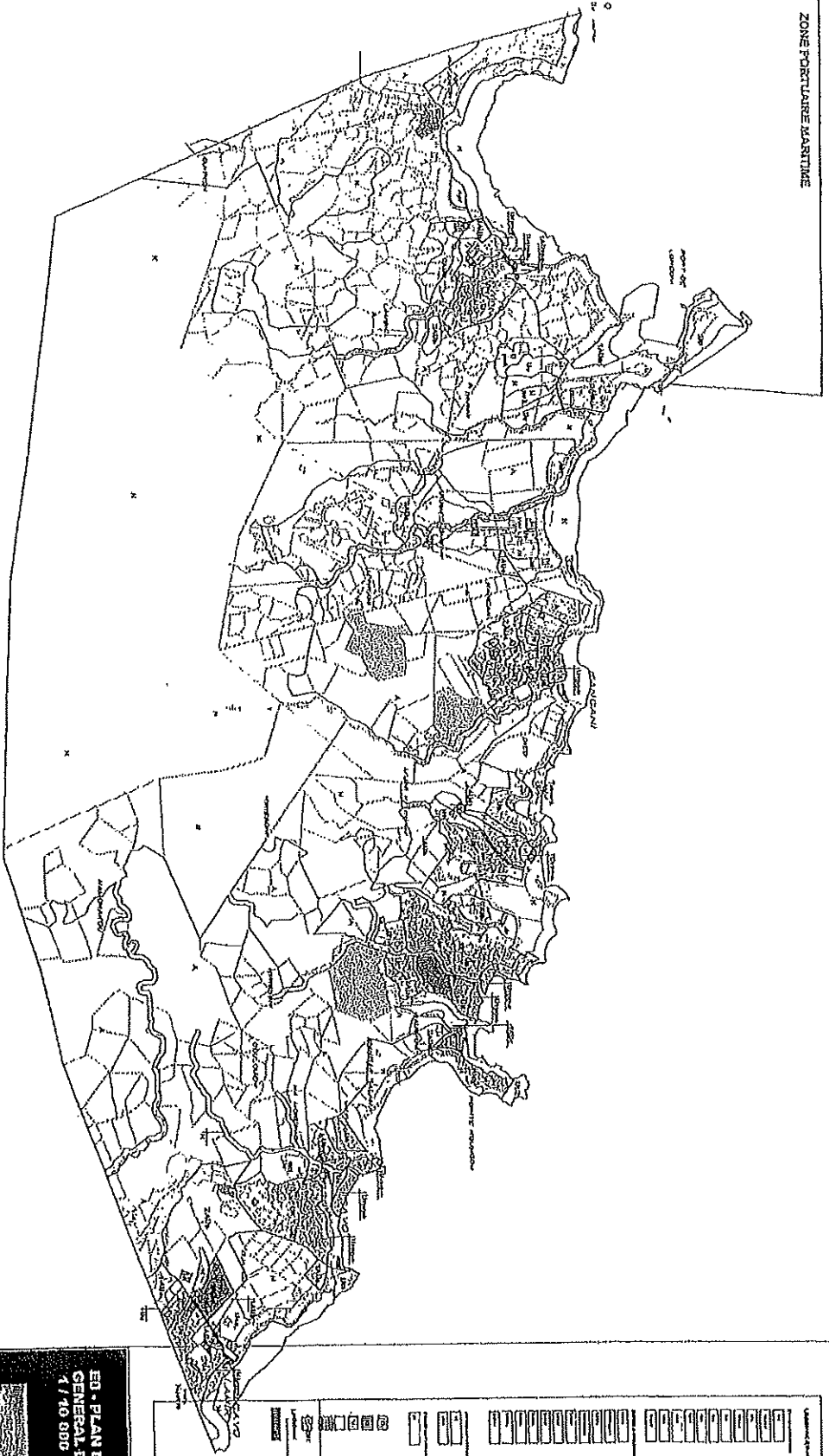
**PLAN DE BORNAGE**  
 D'UNE PARCELLE DE TERRAIN:  
**KOU AR 272, 276, 277 et KOU BS120, 210**  
 Compté sans le titre de propriété n°67 DO dit "KANGANI"  
 Site à Kangani, commune de KOUNGOU  
 Bornage réalisé le 27 juillet 2015

CONTENANCE KOU AR 272 : 06 ha 65 a 55 ca  
 CONTENANCE KOU AR 276 : 00 ha 15 a 36 ca  
 CONTENANCE KOU AR 277 : 00 ha 05 a 04 ca  
 CONTENANCE KOU BS 120 : 04 ha 19 a 01 ca  
 CONTENANCE KOU BS 210 : 15 ha 91 a 84 ca  
 CONTENANCE TOTALE : 25 ha 97 a 80 ca



Le plan est établi en vertu de la loi n° 12 du 12 août 1960 relative au statut foncier.

ZONE PORTUAIRE MARITIME



	Zone d'habitat individuel
	Zone d'habitat collectif
	Zone commerciale
	Zone industrielle
	Zone d'activités
	Zone d'espaces verts
	Zone de protection littorale
	Zone de protection paysagère
	Zone de protection des sites
	Zone de protection des monuments
	Zone de protection des vestiges
	Zone de protection des sols
	Zone de protection des eaux
	Zone de protection des forêts
	Zone de protection des parcs
	Zone de protection des jardins
	Zone de protection des arbres
	Zone de protection des haies
	Zone de protection des clôtures
	Zone de protection des murs
	Zone de protection des toitures
	Zone de protection des façades
	Zone de protection des cheminements
	Zone de protection des aménagements
	Zone de protection des équipements
	Zone de protection des mobiliers
	Zone de protection des éclairages
	Zone de protection des signalisations
	Zone de protection des bornes
	Zone de protection des poteaux
	Zone de protection des câbles
	Zone de protection des réseaux
	Zone de protection des conduites
	Zone de protection des canalisations
	Zone de protection des égouts
	Zone de protection des égouttements
	Zone de protection des évacuations
	Zone de protection des collecteurs
	Zone de protection des collecteurs
	Zone de protection des collecteurs
	Zone de protection des collecteurs
	Zone de protection des collecteurs
	Zone de protection des collecteurs
	Zone de protection des collecteurs
	Zone de protection des collecteurs
	Zone de protection des collecteurs
	Zone de protection des collecteurs
	Zone de protection des collecteurs
	Zone de protection des collecteurs
	Zone de protection des collecteurs

ED - PLAN DE ZONAGE  
GENERAL DE LA COMMUNE  
1 / 10 SDU

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE KOUNICOU





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE  
MAYOTTE  
8 rue de l'hôpital - BP 101  
97600 MAMOUDZOU  
0269 64 90 00  
[www.cm976.fr](http://www.cm976.fr)

Mamoudzou, le 6 juillet 2015

Affaire suivie par :  
ABDALLAH Nadine  
Ligne directe : 0269 64 95 30

STE VINCI CONSTRUCTION DOM- TOM  
2 rue Louis Blériot  
Ruell MALMAISON  
92500

Email :  
[nadine.abdallah@cm976.fr](mailto:nadine.abdallah@cm976.fr)

Réf: *AS* /A.N /CG/DAPP/2015

Objet :  
Déclaration d'Intention  
d'Aliéner

Monsieur,

Après instruction de la Déclaration d'Intention d'Aliéner du 18 Avril 2014, en vue de l'exercice ou non du droit de préemption par le CDM, conformément à l'ordonnance N° 2005-868 du 18 juillet 2005 relative à Mayotte, je vous informe que j'ai renoncé à préempter le terrain concerné par le dossier référencé ci-dessous.

Propriétaire (s): M. D'ACHERY Frédéric Joseph Léonce

Titre	Références cadastrales	Superficie
	AR 272	68 554 m <sup>2</sup>
	AR 276	1 336 m <sup>2</sup>
	AR 277	34 m <sup>2</sup>
	BS 120	4 101 m <sup>2</sup>
	BS 210	139 187 m <sup>2</sup>

Prix : 1 508 600€

Je vous prie de recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Directeur Général Adjoint de l'Aménagement



*[Signature]*  
YUSTOÏNI MARI

DAPP  
CONSEIL DÉPARTEMENTAL  
DE MAYOTTE  
8 rue de l'hôpital - BP 101  
97600 MAMOUDZOU  
Tél. : 0269 64 92 70  
Fax : 0269 64 91 90

## Risques majeurs, Prévention et Gestion des risques

### La notion de risque majeur

#### □ Les risques majeurs naturels prévisibles

Conformément à l'article L 125-2 du code de l'environnement, ce dossier s'attache à présenter les risques majeurs, naturels et technologiques, prévisibles à Mayotte.

Tous les ans, Mayotte est affectée par de fortes pluies. L'île est par ailleurs susceptible d'être menacée par des tempêtes tropicales ou des secousses sismiques. En outre, elle subit par endroit des glissements de terrain, des inondations, des coulées de boue, résultat direct des intempéries. Tous ces phénomènes climatiques peuvent avoir des conséquences financières ou humaines, non seulement sur les biens et l'environnement, mais pour la population.

Dans le département, **six risques naturels majeurs** ont été recensés :



le risque inondation



le risque mouvement de terrain



le risque cyclonique



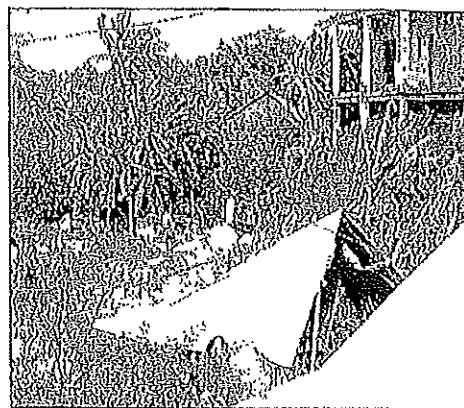
le risque sismique



le risque feux de forêt



le risque tsunami














# Dossier Départemental des Risques Majeurs de Mayotte

Risques majeurs, Prévention et Gestion des risques  
L'organisation des secours

## Synthèse des risques

**Communes soumises à un risque naturel et/ou à un risque industriel majeur**

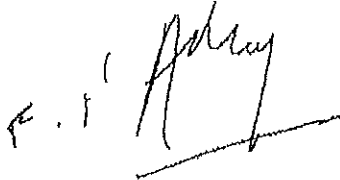
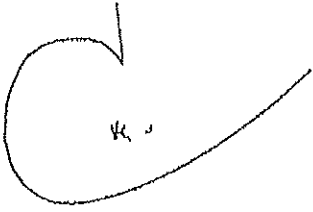
Communes	Risques naturels						Risques technologiques		
									
Acoua	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Bandraboua	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bandrélé	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
Bouéni	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Chiconi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Chirongui	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
Deimbéni	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Dzaouzi-Labattoir	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Kani-Kéli	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Koungou	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
M'tsangamouji	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
M'tzamboro	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Mamoudzou	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
Ouangani	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Pamandzi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Sada	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Tsingoni	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	



Liste des annexes :

- courrier de notification.pdf
- délégation de pouvoirs
- plan cadastral.pdf
- plan et PV de bornage (2).pdf
- extrait de plan de zonage.pdf
- renonciation à la DIA .pdf
- Dossier départemental des risques majeurs de Mayotte.pdf

Le(s) soussigné(s) déclare(nt) avoir pris connaissance de l'ensemble des annexes qui précèdent.

<p><b>M. D'ACHERY Frédéric, a signé</b> à MAMOUDZOU le 15 septembre 2015</p>	
<p><b>M. LISA Mauro représentant de la société dénommée VINCI CONSTRUCTION DOM-TOM a signé</b> à MAMOUDZOU le 15 septembre 2015</p>	

NGI  
201065



20106502  
SPO/NGI/

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,  
LE *Deux Juin*

Au bureau annexe de l'office notarial sis à MAMOUDZOU (Mayotte), 7  
Place du Marché,

Maître Sylvie PONS-SERVEL, notaire associé membre de la Société  
Civile Professionnelle «Jean-Marc MAREL, Christophe POPINEAU, Valérie  
ROCCA, Marie-Josée AH-FENNE, Nathalie CHAN KHU HINE et Sylvie PONS-  
SERVEL, Notaires associés», titulaire d'un office notarial dont le siège est à  
SAINT-DENIS (Réunion), 23 Rue de Paris et d'un bureau annexe à MAMOUDZOU  
(Mayotte), 7 place du Marché,

A reçu le présent acte de vente sous condition résolutoire 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

Mademoiselle Lise-Marie Julia PHENIX, Retraitée, demeurant à KOUNGOU  
(97690) Kangani.

Née à MAJUNGA (MADAGASCAR) le 21 juillet 1936.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

*A-A*

*M-B*

*R.P.*

*m*

*f*

Madame **Alaine ANDRIAMBAVY**, Employée d'hôtellerie, épouse de Monsieur Jules **RANDRIAMANDIMBY**, demeurant à MAMOUDZOU LIEUDIT M'TSAPÈRE (97600) lieu-dit PASSAMAINTI Quartier Baitimali.

Née à MAHABIBO MAHAJANGA MAJUNGA (MADAGASCAR) le 16 juillet 1971.

Mariée à la mairie de MAJUNGA (MADAGASCAR) le 30 décembre 2000 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Jean Pierre **PHENIX**, Fonctionnaire, époux de Madame Marsy Hortensia **VAVIHEL**, demeurant à DAMMARD (02470) 20 rue de la Petite Sole.

Né à KANGANI INSCRIT À DZAOUDZI-LABATTOIR (97610) le 2 août 1975.

Marié à la mairie de KOUNGOU (97600) le 18 juin 2002 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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 **SOGEA MAYOTTE**, Société en nom collectif au capital de 600000,00 €, dont le siège est à MAMOUDZOU (97600), ZI Kaweni BP 22, identifiée au SIREN sous le numéro 099 382 921 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MAMOUDZOU.

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS

#### NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

Le BIEN objet des présentes appartient aux Consorts Madame Alaine **ANDRIAMBAVY**, Monsieur Jean Pierre **PHENIX** et Madame Lise-Marie Julia **PHENIX** à concurrence de la totalité en pleine propriété.

#### NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

La société en nom collectif « **SOGEA MAYOTTE** » acquiert la pleine propriété du BIEN objet de la vente.

### EXPOSE

**PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :**

Le bien objet des présentes appartenait à Monsieur Frédéric **D'ACHERY** pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte de partage du 27 décembre 1960.

Aux termes d'une promesse de vente du 15 mars 2016, Monsieur Frédéric **D'ACHERY** s'est engagé à vendre le bien objet des présentes à la société dénommée « **SOGEA MAYOTTE** ».

Suite au décès dudit Monsieur **D'ACHERY** en date du 04 mai 2016 l'acte authentique de vente n'a pu être réalisé directement entre les parties.

Le 14 septembre 2016, une première notoriété après décès a été reçue par le notaire soussigné.

Suite au dépôt d'un testament ultérieurement à la dite notoriété aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 23 février 2017, il y a lieu d'établir une notoriété rectificative. Laquelle a été établie par le notaire soussigné le 22 mai 2017.

Aux termes de cet acte de notoriété, les personnes habiles à se dire et se porter héritier de Monsieur Frédéric D'ACHERY sont les suivantes :

- Mademoiselle Lise-Marie Julia PHENIX, Madame Elaine ANDRIAMBAVY et Monsieur Jean Pierre PHENIX en qualité des héritiers à titre universel et à titre particulier.

Lesdits légataires universels seront envoyés en possession conformément à l'article 1006 et 1008 du code civil et ainsi qu'il sera expliqué ci-après au paragraphe « condition résolutoire ».

Une attestation de transmission de biens après décès sera reçue ce jour par le notaire soussigné.

**CECI ETANT EXPOSE, IL EST PASSE A L'ACTE OBJET DES PRESENTES.**

### 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.

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

- extrait d'acte de naissance,
- extrait K bis,

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

### PRESENCE - REPRESENTATION

- Mademoiselle Lise-Marie Julia PHENIX est présente à l'acte.

A. A. M. P.

L.P.

A

M

- Madame Alaine ANDRIAMBAY, épouse de Monsieur Jules RANDRIAMANDIMBY, est présente à l'acte.

- Monsieur Jean Pierre PHENIX, époux de Madame Marsy Hortensia VAVIHELY, à ce jour non présent et est représenté par Madame Micheline PHENIX, domicilié à KOUNGOU (97690) Lieudit Kangani, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à DAMMARD (02470) du 18 avril 2017, dont une copie est demeurée ci-annexée.

- La Société dénommée « SOGEA MAYOTTE » est représentée à l'acte par Monsieur Mauro LISA, en sa qualité de Gérant, et spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés du 19 avril 2017. Et dont une copie est demeurée ci-après annexée.

### 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 "mobiliers" 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 qui accepte le BIEN dont la désignation suit :

#### DESIGNATION

A KOUNGOU (MAYOTTE) 97690 Lieu-dit KANGANI,  
Des parcelles de terrain à usage de voie d'accès,  
Issue du Titre Foncier n°67 DO, propriété dite " KANGANI",

Cadastré :

Séction	N°	Lieu-dit	Surface
AR	40	LOTISSEMENT D'ACHERY	00 ha 12 a 99 ca
AR	319	LOTISSEMENT D'ACHERY	00 ha 10 a 26 ca
AR	321	LOTISSEMENT D'ACHERY	00 ha 30 a 84 ca
AS	123	LOTISSEMENT D'ACHERY	00 ha 04 a 67 ca
AS	454	LOTISSEMENT D'ACHERY	00 ha 28 a 01 ca
AS	456	LOTISSEMENT D'ACHERY	00 ha 01 a 14 ca
AR	14	DIGO	00 ha 12 a 91 ca

Total surface : 01 ha 00 a 82 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 relatives aux présentes.

Un extrait de plan cadastral du BIEN est annexé.

#### Historique cadastral

=>La parcelle AS numéro 454 provient de la division en deux lots de la parcelle anciennement référencée au cadastre section AS numéro 202 ainsi que le constate d'un procès-verbal de cadastre numéro 1364 en date du 20 janvier 2016 inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière de MAMOUDZOU (MAYOTTE) le 20 janvier 2016, volume 2016P, numéro 431.

=>La parcelle AR numéro 319 provient de la division en deux lots de l'ancienne parcelle référencée au cadastre section AR numéro 13 ainsi que le constate un procès-verbal de cadastre numéro 1365 en date du 20 janvier 2016 inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière de MAMOUDZOU (MAYOTTE) le 20 janvier 2016, volume 2016P, numéro 432.

=>La parcelle AR numéro 321 provient de la division en deux lots de l'ancienne parcelle référencée au cadastre section AR numéro 13 ainsi que le constate un procès-verbal de cadastre numéro 1365 en date du 20 janvier 2016 inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière de MAMOUDZOU (MAYOTTE) le 20 janvier 2016, volume 2016P, numéro 432.

=>La parcelle AS numéro 456 provient de la division en deux lots de l'ancienne parcelle référencée au cadastre section AS numéro 450 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre numéro 1369 en date du 20 janvier 2016 inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière de MAMOUDZOU (MAYOTTE) le 20 janvier 2016, volume 2016P, numéro 465.

#### OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

Le VENDEUR précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain.

Ce bornage a été établi par Gilles Rossius, Géomètre-Expert situé au MAMOUDZOU (MAYOTTE), 21, rue du commerce, 97800 MAMOUDZOU (MAYOTTE), le 25 janvier 2016.

Un exemplaire du plan et du procès-verbal de bornage demeurés ci-annexés seront soumis aux formalités d'enregistrement et d'inscription à la Conservation de la Propriété Immobilière de MAMOUDZOU (MAYOTTE).

#### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité en pleine propriété du BIEN.  
Ce BIEN appartient au VENDEUR ainsi qu'il sera expliqué ci-après.


#### EFFET RELATIF

Attestation de transmission de biens après décès de Monsieur Frédéric D'ACHERY suivant acte reçu ce jour par le notaire soussigné. Lequel acte sera publié à la conservation de la propriété immobilière de MAMOUDZOU juste avant les présentes.

#### CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

W A W - P

J.P. m  


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.

### CONDITION RESOLUTOIRE

Les parties ont souhaités soumettre le présent acte à la condition résolutoire du refus par le juge de l'envoi en possession au profit des légataires- vendeurs sus nommés.

En cas de réalisation de cette condition le présent acte sera anéanti rétroactivement à la date de ce jour.

L'acquéreur est Informé que les actes accomplis par lui pendant cette période seront anéantis.

Les parties donnent d'ores et déjà tout pouvoir au notaire soussigné de déposer l'Ordonnance du juge autorisant l'envoi en possession au rang de ses minutes.

### PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

### PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR).

Le paiement de ce prix a 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

### PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la Conservation de la Propriété Immobilière de MAMOUDZOU

### DECLARATIONS FISCALES

#### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Mademoiselle Lise-Marie Julia PHENIX, Madame Alaine RANDRIAMANDIMBY, Monsieur Jean Pierre PHENIX

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 du VENDEUR :



Attestation de transmission de biens après décès de Monsieur Frédéric D'ACHERY suivant acte reçu ce jour par le notaire soussigné. Lequel acte sera publié à la conservation de la propriété Immobilière de MAMOUDZOU juste avant les présentes.

Le précédent propriétaire était Monsieur Frédéric D'ACHERY, son décès est survenu 04 mai 2016 à MAMOUDZOU.

La déclaration de succession n'a pas été déposée.

La valeur portée dans l'attestation de propriété immobilière sera de DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR).

*Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans l'attestation de transmission de biens, aucune plus-value n'est exigible.*

*Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.*

#### DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, les VENDEUR déclarent être effectivement domiciliés aux adresses sus-indiquées, dépendent actuellement du centre des finances publiques de MAMOUDZOU – 20 rue de l'hôpital -97600 MAMOUDZOU et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse

#### 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 puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

#### TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

Mademoiselle Lise-Marie Julia PHENIX, Madame Alaine RANDRIAMANDIMBY, Monsieur Jean Pierre PHENIX.

#### 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

#### Article 1605 nonies III du Code général des impôts

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

La TV n'est pas applicable provisoirement à MAYOTTE en vertu de l'article 294-1 du C.G.I.

A.A      M.P      L.P.      m

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts sont en conséquence applicables.

L'assiette des droits est constituée par le prix de la vente soit DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR).

DETERMINATION DES DROITS

			<u>Mi à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 3,80 %	=	380,00
10 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	120,00
10 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	9,00
380,00			
<b>TOTAL</b>			<b>509,00</b>

FRAIS POUR LA CONSERVATION DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE DE MAYOTTE.

=>Concernant la vente :

La contribution de sécurité immobilière due à l'ETAT ne s'applique pas à MAYOTTE en vertu de l'article 881-O du Code Général des Impôts.

En vertu de l'arrêté du Préfet de MAYOTTE du 5 Février 2009 n°2009-28 pris en application du décret sur la publicité foncière à MAYOTTE en date du 23 Octobre 2008 n°2008-108/6, il sera perçu sur la valeur des droits immobiliers objet des présentes des frais pour la Conservation de la Propriété Immobilière au taux de 0,40%, soit :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Frais pour la Conservation	10 000,00	0,40	50 euros (minimum de perception)

=>Concernant le BORNAGE :

Le bornage étant évalué à 100€, les frais sont arrondis au minimum légal de perception de CINQUANTE EUROS (50,00 €).

La contribution de sécurité immobilière due à l'ETAT ne s'applique pas à MAYOTTE en vertu de l'article 881-O du Code Général des Impôts.

En vertu de l'arrêté du Préfet de MAYOTTE du 5 Février 2009 n°2009-28 pris en application du décret sur la publicité foncière à MAYOTTE en date du 23 Octobre 2008 n°2008-108/6, il sera perçu sur la valeur des droits immobiliers objet des présentes des frais pour la Conservation de la Propriété Immobilière au taux de 0,40%, soit :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Frais pour la Conservation	10 000,00	0,40	50 euros (minimum de perception)

FIN DE PARTIE NORMALISEE

*st*

*HA*      *LP*

*ml*

*HP*

**PARTIE DEVELOPPEE****EXPOSE****ENVOI DU PROJET D'ACTE**

Un projet du présent acte a été adressé dès avant ce jour aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

**CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES****CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES****GARANTIE DE POSSESSION**

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

**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 01 juin 2017 et certifié à la date du 28 mai 2017.

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

**SERVITUDES**

L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, 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 rapportées ci-après, ou résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

### RAPPEL DE SERVITUDE

Il est ici rappelé que les parcelles AS numéro 123, AS numéro 456, AS numéro 454, AR numéro 40, AR numéro 321, AR numéro 319, AR numéro 14, faisant partie du titre foncier numéro 67-DO, sont grevées de servitudes de passage constituées aux termes d'actes reçus par Maître Sylvie PONS-SERVEL, notaire associée à MAMOUDZOU (97600), à savoir :

- acte de vente reçu le 20 mai 2009, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 12 août 2008, volume 2009P, numéro 1970, inscrite à la Conservation de la Propriété Immobilière le 12 août 2009.

- acte de vente reçu le 30 octobre 2009, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 11 décembre 2009, volume 2009P, numéro 2415.

- acte de vente reçu le 04 novembre 2011, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 28 novembre 2009, volume 2009P, numéro 2508.

- acte de vente reçu le 25 janvier 2010, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 03 mai 2010, volume 2010P, numéro 516, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 30 juillet 2010, inscrit le 03 août 2010, volume 2010P, numéro 987.

- acte de vente reçu le 31 août 2010, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 16 septembre 2010, volume 2010P, numéro 1239.

- acte de vente reçu le 14 septembre 2010, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 21 octobre 2010, volume 2010P, numéro 440, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 14 décembre 2010, inscrit le 23 décembre 2010, volume 2010P, numéro 1863.

- acte de vente reçu le 30 novembre 2010, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 23 décembre 2010, volume 2010P, numéro 1855.

- acte de vente reçu le 24 décembre 2010, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 12 janvier 2011, volume 2011P, numéro 83.

- acte de vente reçu le 28 avril 2011, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 26 mai 2011, volume 2011P, numéro 1278, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 11 juillet 2011, inscrit le 19 juillet 2011, volume 2011P, numéro 1671.

- acte de vente reçu le 28 avril 2011, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 26 mai 2011, volume 2011P, numéro 1282, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 11 juillet 2011, inscrit le 19 juillet 2011, volume 2011P, numéro 1672.

- acte de vente reçu le 10 mai 2011, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 21 juillet 2011, volume 2011P, numéro 1694.

- acte de vente reçu le 20 mai 2011, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 08 août 2011, volume 2011P, numéro 1816.

- acte de vente reçu le 11 juillet 2011, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 08 août 2011, volume 2011P, numéro 1818.

- acte de vente reçu le 13 septembre 2011, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 24 octobre 2011, volume 2011P, numéro 2213.

AA

MP

LP

m

st

- acte de vente reçu le 16 décembre 2011, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 13 février 2012, volume 2012P, numéro 366, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 18 avril 2012, inscrit le 18 avril 2012, volume 2012P, numéro 1013.

- acte de donation reçu le 29 mai 2012, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 15 juin 2012, volume 2012P, numéro 1375 ayant fait l'objet d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 31 août 2012, inscrit le 04 septembre 2012, volume 2012P, numéro 1791.

- acte de donation le 08 août 2012, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 24 août 2012, volume 2012P, numéro 1764.

- acte de vente reçu le 15 septembre 2015, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 02 octobre 2015, volume 2015P, numéro 2674.

- acte de vente reçu le 30 décembre 2015, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 12 février 2016, volume 2016P, numéro 551, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 17 mars 2016, inscrit le 04 avril 2016, volume 2016P, numéro 788.

- acte de vente reçu le 20 mai 2009, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 12 août 2009, volume 2009P, numéro 1970.

- acte de vente reçu le 30 octobre 2009, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 11 décembre 2009, volume 2009P, numéro 2415.

- acte de vente reçu le 04 novembre 2009, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 28 décembre 2009, volume 2009P, numéro 2508.

- acte de vente reçu le 17 février 2010, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 03 mai 2010, volume 2010P, numéro 533.

- acte de vente reçu le 17 février 2010, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 03 mai 2010, volume 2010P, numéro 534.

- acte de vente reçu le 25 janvier 2010, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 03 mai 2010, volume 2010P, numéro 516, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 30 juillet 2010, inscrit le 03 août 2010, volume 2010P, numéro 987.

- acte de vente reçu le 30 juillet 2010, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 02 septembre 2010, volume 2010P, numéro 1148

- acte de vente reçu le 31 août 2010, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 16 septembre 2010, volume 2010P, numéro 1239.

- acte de vente reçu le 14 septembre 2010, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 21 octobre 2010, volume 2010P, numéro 1440, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 14 décembre 2010, inscrit le 23 décembre 2010, volume 2010P, numéro 1863.

- acte de vente reçu le 30 novembre 2010, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 23 décembre 2010, volume 2010P, numéro 1855.

- acte de vente reçu le 24 décembre 2010, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 12 janvier 2011, volume 2011P, numéro 83.

- acte de vente reçu le 28 avril 2011, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 26 mai 2011, volume 2011P, numéro 1278, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 11 juillet 2011, inscrit le 19 juillet 2011, volume 2011P, numéro 1671.

- acte de vente reçu le 28 avril 2011, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 26 mai volume 2011P, numéro 1282, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 11 juillet 2011, inscrit le 19 juillet 2011, volume 2011P, numéro 1672.

- acte de vente reçu le 10 mai 2011, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 21 juillet 2011, volume 2011P, numéro 1694.  
 - acte de vente reçu le 20 mai 2011, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 08 août 2011, volume 2011P, numéro 1815.  
 - acte de vente reçu le 11 juillet 2011, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 08 août 2011, volume 2011P, numéro 1818.  
 - acte de vente reçu le 13 septembre 2011, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 24 octobre 2011, volume 2011P, numéro 2213.

- acte de vente reçu le 16 décembre 2011, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 13 février 2012, volume 2012P, numéro 366 1818, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 18 avril 2012, inscrit le 18 avril 2012, volume 2012P, numéro 1013.

- acte de donation reçu le 29 mai 2012, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 15 juin 2012, volume 2012P, numéro 1375 ayant fait l'objet d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 31 août 2012, inscrit le 04 septembre 2012, volume 2012P, numéro 1791.

- acte de donation reçu le 08 août 2012, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 24 août 2012, volume 2012P, numéro 1764.

- acte de vente reçu le 30 mars 2013, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 16 avril 2013, volume 2013P, numéro 567.

- acte de vente reçu le 15 septembre 2015, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 02 octobre 2015, volume 2015P, numéro 2674.

- acte de vente reçu le 25 novembre 2015, inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière le 14 décembre 2015, volume 2015P, numéro 406.

#### ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, 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**.

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

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

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

#### CONTENANCE DU TERRAIN

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

AA

WP

L.P.

→

ou

IMPOTS ET TAXES

Le VENDEUR déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

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

La taxe foncière est répartie entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

**DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**URBANISMEDISPENSE D'URBANISME POUR LA PARCELLE AS NUMERO 123

L'ACQUEREUR reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte pour la parcelle AS numéro 123 sans leur production, déclarant s'être lui-même renseigné des dispositions en vigueur.

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

ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS POUR LES PARCELLES AS NUMERO 456, AS NUMERO 454, AR NUMERO 40, AR NUMERO 321, AR NUMERO 319, AR NUMERO 14**Certificat d'urbanisme d'information****Pour la parcelle AS numéro 456**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 14 mars 2017, sous le numéro CUa 976 61017 00011.

Duquel document, il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

**« ... Article 2 :**

*Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé en zone Ub, zone urbaine associant habitat, services et activités*

*Le terrain est concerné par un emplacement réservé au plan local d'urbanisme pour la réalisation d'une voirie*

*Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.*

**Article 3 :**

*Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 16 janvier 2011 au bénéfice de la commune.*

**Article 4 :**

*Le terrain est concerné par une zone d'aléa fort et modéré de glissement de terrain*



Article 5 :

L'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 opère une réforme globale de la fiscalité perçue sur les opérations d'urbanisme. A Mayotte, la taxe d'aménagement sera donc applicable aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014

TA Communale	Taux= 1%
TA Départementale	Taux = 1%
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux= 0,4%

[...]

Pour la parcelle AS numéro 454

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 14 mars 2017, sous le numéro CUa 976 610 17 00006.

Duquel document, il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

« ... Article 2 :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé en zone Ub, zone urbaine associant habitat, services et activités

Le terrain est concerné par un emplacement réservé au plan local d'urbanisme pour la réalisation d'une voirie

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 3 :

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 16 janvier 2011 au bénéfice de la commune.

Article 4 :

Le terrain est concerné par une zone d'aléa fort, moyen et modéré d'inondation

Article 5 :

L'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 opère une réforme globale de la fiscalité perçue sur les opérations d'urbanisme. A Mayotte, la taxe d'aménagement sera donc applicable aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014

TA Communale	Taux= 1%
TA Départementale	Taux = 1%
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux= 0,4%

[...]

AA

P.S.

**Pour la parcelle AR numéro 40**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 14 mars 2017, sous le numéro CUa 976 610 17 00010.

Duquel document, il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

**Article 2 :**

*Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé en zone Ub et zone A :*

- Ub, zone urbaine associant habitat, services et activités
- A, zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique des terres agricoles

*Le terrain est concerné par un emplacement réservé au plan local d'urbanisme pour la réalisation d'une voirie.*

*Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.*

**Article 3 :**

*Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 16 janvier 2011 au bénéfice de la commune.*

**Article 4 :**

*Le terrain est soumis au droit de préemption au bénéfice de la Collectivité Départementale de Mayotte.*

*En cas d'aliénation, une déclaration d'intention d'aliéner préalable devra être faite par le propriétaire à la mairie de la commune où est situé le terrain.*

**Article 5 :**

*Le terrain est concerné par une zone d'aléa faible de glissement de terrain et une zone d'aléa fort et moyen d'inondation*

**Article 6 :**

*L'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 opère une réforme globale de la fiscalité perçue sur les opérations d'urbanisme. A Mayotte, la taxe d'aménagement sera donc applicable aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014*

TA Communale	Taux= 1%
TA Départementale	Taux = 1%
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux= 0,4%

[...]

**Pour la parcelle AR numéro 321**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 14 mars 2017, sous le numéro CUa 976 610 17 00009.

Duquel document, il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

« ... Article 3 :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé en zone N et zone A :

- N, zone Naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, paysage et milieux naturels
- A, zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique biologique, économique des terres agricoles.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 4 :

Le terrain est soumis au droit de préemption au bénéfice de la Collectivité Départementale de Mayotte.

En cas d'aliénation, une déclaration d'intention d'aliéner préalable devra être faite par le propriétaire à la mairie de la commune où est situé le terrain.

Article 5 :

Le terrain est concerné par une zone d'aléa moyen et faible et glissements de terrain et une zone d'aléa fort d'inondation.

Article 6 :

L'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 opère une réforme globale de la fiscalité perçue sur les opérations d'urbanisme. A Mayotte, la taxe d'aménagement sera donc applicable aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014

TA Communale	Taux = 1%
TA Départementale	Taux = 1%
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,4%

... ».

Pour la parcelle AR numéro 319

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 14 mars 2017, sous le numéro CUa 976 610 17 00009.

Duquel document, il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

« ... Article 3 :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé en zone N et zone A :

- N, zone Naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, paysage et milieux naturels
- A, zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique biologique, économique des terres agricoles.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

A-A

Q-B

L.P.

de

**Article 4 :**

Le terrain est soumis au droit de préemption au bénéfice de la Collectivité Départementale de Mayotte.

En cas d'aliénation, une déclaration d'intention d'aliéner préalable devra être faite par le propriétaire à la mairie de la commune où est situé le terrain.

**Article 5 :**

Le terrain est concerné par une zone d'aléa fort, moyen et faible de glissements de terrain et une zone d'aléa fort et moyen d'inondation.

**Article 6 :**

L'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 opère une réforme globale de la fiscalité perçue sur les opérations d'urbanisme. A Mayotte, la taxe d'aménagement sera donc applicable aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014

TA Communale	Taux= 1%
TA Départementale	Taux = 1%
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux= 0,4%

... ».

**Pour la parcelle AR numéro 14**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 14 mars 2017, sous le numéro CUa 976 610 17 00009.

Duquel document, il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

**« ... Article 3 :**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé en zone N et zone A :

- N, zone Naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, paysages et milieux naturels
- A, zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique des terres agricoles.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

**Article 4 :**

Le terrain est soumis au droit de préemption au bénéfice de la Collectivité Départementale de Mayotte.

En cas d'aliénation, une déclaration d'intention d'aliéner préalable devra être faite par le propriétaire à la mairie de la commune où est situé le terrain.

**Article 5 :**

Le terrain est concerné par une zone d'aléa fort, moyen et faible de glissements de terrain et une zone d'aléa fort d'inondation.

**Article 6 :**

L'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 opère une réforme globale de la fiscalité perçue sur les opérations d'urbanisme. A Mayotte, la taxe d'aménagement sera donc applicable aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014

TA Communale	Taux = 1%
TA Départementale	Taux = 1%
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,4%

... ».

**L'ACQUEREUR :**

- s'oblige 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 mentionnées dans ce document au caractère purement informel ;
- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclare qu'il n'a 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.

Maître Sylvie PONS-SERVEL, notaire soussigné, attire particulièrement l'attention des parties, et notamment celle de l'ACQUEREUR, sur le fait que le terrain est en grande partie situé en zone d'aléa fort, et qu'il en résulte les conséquences suivantes :

- L'inconstructibilité du terrain à savoir l'éventuel refus d'autorisation d'urbanisme de type déclaration préalable ou permis de construire pour réaliser des travaux d'extension, d'agrandissement ou de construction.
- Les éventuelles difficultés en cas de revente du BIEN
- Les risques concernant l'évaluation du BIEN
- Les éventuelles difficultés liées à la souscription d'un contrat d'assurance sur le bien, à savoir le risque d'avoir une surprime ou un refus d'assurance

L'ACQUEREUR déclare avoir été parfaitement et suffisamment informé par le notaire soussigné de la situation du bien au regard des aléas et risques naturels, et des conséquences qui en découlent.

Il déclare expressément vouloir faire son affaire personnelle de cette situation et décharge le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard et renonce dès à présent à tous recours contre ledit notaire.

**DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES****DIVISION DU SOL SANS DECLARATION PREALABLE**

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division constitue un lotissement comme n'entrant pas dans les exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, elle n'a pas été précédée d'une déclaration préalable en mairie.

K.A

Q.P

L.P. m

ch

## DIVISION SANS CREATION DE LOTS DESTINES A ETRE BATIS

L'article L 442-1 du Code de l'urbanisme dispose que "Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis."

Il est précisé par les parties que la parcelle objet des présente est issue d'une division cadastrale ainsi qu'il est dit ci-dessus au paragraphe « obligation d'information sur les limites du terrain ». Cette division ne constitue pas un lotissement puisque la parcelle détachée n'est pas destinée à être bâtie.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Pour les parcelles AS numéro 123, AS numéro 456, AS numéro 454, AR numéro 40, AR numéro 321, AR numéro 319.

Le BIEN étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 12 avril 2016.

Par mention portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé.

### DROIT DE PREEMPTION DU DEPARTEMENT DE MAYOTTE

Pour les parcelles AS numéro 123, AS numéro 456, AS numéro 454, AR numéro 40, AR numéro 321, AR numéro 319, AR numéro 14.

Le BIEN étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption du DEPARTEMENT DE MAYOTTE, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption.

Par lettre en date du 22 avril 2016 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

La réponse est demeurée annexée.

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Un état des risques naturels, miniers et technologiques est annexé.

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.

Conformément à l'Ordonnance du n°2012-576 du 26 avril 2012 portant extension et adaptation à MAYOTTE du Code de la construction et de l'habitation ainsi que de diverses lois relatives au logement, les dispositions de l'article L.271-4 dudit code sont applicables à MAYOTTE à compter du 1er janvier 2013. Ces dispositions sont relatives à l'obligation d'informer tous acquéreurs ou locataires des risques naturels et technologiques majeurs encourus concernant les immeubles ou droits immobiliers à acquérir.

Précision étant ici faite qu'à MAYOTTE les cartes communales des risques sont en cours d'élaboration, qu'aucun plan de prévention des risques n'a été approuvé par les communes.

Sur la commune de KOUNGOU, l'élaboration du plan de prévention des risques naturels par la Direction de l'Équipement, de l'Aménagement et du Logement (D.E.A.L.), a été prescrite par arrêté en date du 10 mai 2010.

Il résulte d'un arrêté préfectoral portant approbation au Dossier Départemental des Risques Majeurs, délivré le 14 juin 2010 par le Préfet de MAYOTTE, sous le numéro 2010-432, que l'information des citoyens sur les risques naturels et technologiques majeurs auxquels ils sont susceptibles d'être exposés sur le territoire de MAYOTTE, est consignée dans le Dossier des Risques Majeurs à MAYOTTE.

Ledit dossier s'attachant à présenter les risques majeurs naturels et technologiques prévisibles à MAYOTTE, conformément à l'article L.125-2 du Code de l'Environnement, est demeuré ci-après annexé.

Il résulte de ce dossier que les risques naturels à prendre en compte sur la commune de KOUNGOU sont :

- risque inondation
- risque mouvement de terrain
- risque sismique
- risque cyclonique
- risque feux de forêt
- risque tsunami

Il résulte de ce dossier que les risques technologiques à prendre en compte sur la commune de KOUNGOU sont :

- risque industriel
- risque transport de matières dangereuses

Le VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, le BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

## ÉTABLISSEMENT DE PROPRIÉTÉ

### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

II/ Le BIEN objet des présentes est entré dans le patrimoine des Consorts Madame Alaine ANDRIAMBAVY, Monsieur Jean Pierre PHENIX et Madame Lise-Marie Julia PHENIX suite à une notoriété rectificative suivant acte reçu par Maître Sylvie PONS-SERVEL, notaire à SAINT-DENIS en date du 22 mai 2017 et qui est en cours d'inscription à la Conservation de la Propriété Immobilière de MAMOUDZOU (MAYOTTE).

#### III/ A L'ORIGINE

Le bien objet des présentes provient du titre de propriété numéro 67DO propriété dite « KANGANI », ayant appartenu l'origine en indivision à Mesdames DESHAYES, savoir :

1/ Madame Elisabeth DESHAYES, née le 22 avril 1894 à SAINT DENIS (Réunion) y domiciliée, mariée le 22 septembre 1919 sous le régime de la séparation de biens avec Monsieur Maurice ROBIN suivant acte reçu par Maître CHAMPDEMERLE Notaire à Saint Denis (Réunion) le 21 septembre 1919

Propriétaire à concurrence 2/4 indivis

AA

LP

L.P.

m  
+

2/ Madame Marie Léonie Antoinette Claire DESHAYES, née le 9 octobre 1896 à SAINT DENIS (Réunion) mariée à Monsieur Joseph PHENIX le 17 octobre 1931 sous le régime de la communauté légale de biens meubles et acquêts, domiciliée à DZAOUDZI (Mayotte)

Propriétaire à concurrence de  $\frac{1}{4}$  indivis

3/ Madame Marie Joséphine Emilie Suzanne DESHAYES, née le 11 août 1895 à SAINT DENIS (Réunion) mariée à Monsieur Joseph D'ACHERY, le 11 juin 1932 sous le régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts, domiciliée à DZAOUDZI (Mayotte)

Propriétaire à concurrence de  $1 \frac{1}{4}$  indivis

En vertu d'un jugement en date du 23 mai 1946 du Tribunal de Paix à compétence de DZAOUDZI (Mayotte) confirmé par arrêté de la Cour d'Appel de MADAGASCAR le tout déposé à la publication le 6 mai 1962 vol 3 numéro 478.

**III/ VENTE PAR Mme Elisabeth DESHAYES à Madame Marie Léonie Antoinette Claire DESHAYES,**

Madame Elisabeth DESHAYES épouse de Monsieur Maurice ROBIN a cédé ses droits indivis à concurrence de  $\frac{2}{4}$  à Marie Léonie Antoinette Claire DESHAYES suivant acte inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière de Mamoudzou (Mayotte) le 6 mai 1952

Madame Marie Léonie Antoinette Claire DESHAYES devenant ainsi propriétaire des  $\frac{3}{4}$  indivis

**IV/ DECES DE Madame Marie Joséphine Emilie Suzanne DESHAYES,**

Madame D'ACHERY est décédée le 2 octobre 1946 à DZAOUDZI, tel qu'il a été constaté aux termes d'un acte été reçu par Maître Fernand DE VILLELE lors Notaire à Mamoudzou (Mayotte), inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière (Mamoudzou) le 6 juin 1952 vol 2 n°495

#### **VI/ ACTE DE PARTAGE**

Suite au décès de Monsieur D'ACHERY Louis Joseph décédé le 2 décembre 1955, usufruitier de son épouse pour un quart en usufruit, il a été établi un acte de partage en date du 27 décembre 1960 passé devant Maître Fernand de VILLELE lors notaire à Mamoudzou (Mayotte) entre Madame Marie, Léonie, Angeline, Antoinette Claire DESHAYES et Monsieur Frédéric Joseph Léonce d'ACHERY seul et unique héritier de Monsieur Louis Joseph D'ACHERY et de Madame DESHAYES.

Aux termes dudit acte Monsieur Frédéric D'ACHERY est devenu propriétaire de la totalité du titre 67, lequel acte a été inscrit à la Conservation de la Propriété Immobilière de Mamoudzou (Mayotte) le 27 décembre 1960 vol 6 numéro 239.

### **DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE**

#### **NEGOCIATION**

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

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



### ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

### TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

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 devront s'effectuer aux adresses des parties susvisées en partie normalisée. Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### POUVOIRS

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

### AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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, les données des parties 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 délégué 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 : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

AA

RIP

L.P.

z

**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 en ce qui concerne la ou les personnes physiques au vu d'un extrait d'acte de naissance, et en ce qui concerne la personne morale dénommée « SOGEA MAYOTTE » au vu d'un extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de commerce de MAMOUDZOU (MAYOTTE).

**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.

**RECAPITULATIF DES ANNEXES**

TYPE D'ANNEXES	référence (Page -titre)
1/ Procuration pour vendre	Page 3 - Présence - Représentation
2/ Délibération des associés	Page 3 Présence - Représentation
3/ Plan cadastral	Page 4 - Désignation
4/ PV et Plan de bornage	Page 4 - Obligation d'information sur les limites du terrain
5/ Certificat d'urbanisme	Page 12 - Urbanisme
6/ Etat hypothécaire	Page - Garantie Hypothécaire
7/ Lettre de renonciation au droit de préemption COMMUNE DE KOUNGOU	Page 13 - Droit de préemption
8/ Lettre de renonciation au droit de préemption DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Page 13 - Droit de préemption
9/ Dossier des Risques Majeurs de Mayotte	Page 13 - Etat des risques

DONT ACTE sur 25 pages

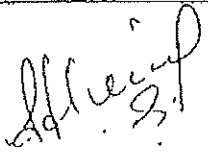
Comprenant

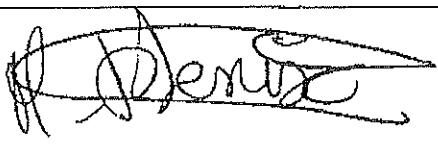
- renvoi approuvé : 0
- blanc barrés : 3
- ligne entière rayée : 0
- nombre rayé : 0
- mot rayé : 0

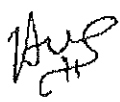
Paraphes

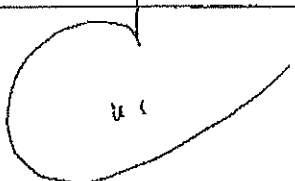
m +  
AA R.P. d.c.P

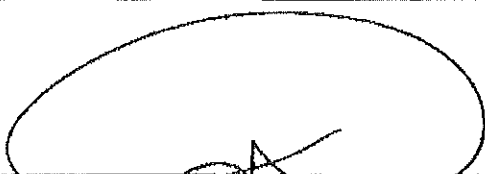
Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

VENDEUR	
---------	--

VENDEUR	
---------	---

VENDEUR	
---------	--

ACQUEREUR	
-----------	--

NOTAIRE	
---------	--

ff

## ENGAGEMENT UNILATERAL

Je soussigné Gino GOTTI, **Président de VINCI Construction Dom Tom**, déclare que la société VINCI Construction Dom Tom est propriétaire, depuis le 15 septembre 2015, sur le territoire de la Commune de Koungou - Village de Kangani - Mayotte, des parcelles suivantes sur le titre foncier N° 67 DO :

Section	Lieu-dit	Numéro	Contenance cadastrale totale (m <sup>2</sup> )	Surface (m <sup>2</sup> )
AR	Lotissement d'Archery	272	68 554	68 554
		276 pp	1 336	115
		277	304	304
		321	3 084	3 084
BS	Be M'Randra	120	41 001	41 001
		210	139 187	139 187
		243 pp	38 023	207

Ces parcelles sont destinées à un usage de carrière de granulats.

Par la présente, la société VINCI Construction Dom Tom s'engage à donner à bail, les parcelles susvisées, à la Société des Carrières de Mayotte, dans les conditions qui seront prescrites notamment par les arrêtés préfectoraux d'autorisation environnementale.

Le titre d'occupation des parcelles susvisées autorisera la Société des Carrières de Mayotte à exploiter, sur le site, une activité d'exploitation de carrière et d'extractions de gisements, ainsi que toutes activités accessoires, à savoir notamment :

- L'exploitation d'une installation de broyage-concassage, criblage, ensachage, pulvérisation, lavage, nettoyage, tamisage, mélange de pierres, cailloux, minerais et autres produits minéraux naturels ou artificiels ou de déchets non dangereux inertes en vue de la production de matériaux destinés à une utilisation,
- Station de transit de produits minéraux pulvérulents non ensachés,

4

- Installation de production de béton prêt à l'emploi équipée d'un dispositif d'alimentation en liants hydrauliques mécanisé,
- Centrale d'enrobage au bitume de matériaux routiers,
- Ateliers de réparation et d'entretien de véhicules et d'engins à moteur, y compris les activités de carrosserie et de tôlerie,
- Stockage de produits pétroliers spécifiques et carburants de substitution,
- Station-service : installations, ouvertes ou non au public, où les carburants sont transférés de réservoirs de stockage fixes dans les réservoirs à carburant de véhicules.

Les modalités de cette occupation seront définies ultérieurement.

Fait le 15 décembre 2020

**Gino GOTTI**  
Le Président

