



## Projet de renouvellement et d'extension d'une carrière de matériaux gneissiques

---

**Commune : Verneix (03)**

**PJ3 – Justificatifs de maîtrise foncière**



**CMSE**  
Carrières & Matériaux  
Sud-Est

**CR 2363  
Juillet 2023**



*Siège social :*  
28 bis rue du Cdt Chatinières  
82100 CASTELSARRASIN  
Tél : 05.63.04.43.81

*Agence :*  
16 B rue Pérignon  
31330 GRENADE  
Tél : 09.88.06.02.52

[www.soe-conseil.com](http://www.soe-conseil.com)

# ALAIN CHATEAU

Licencié en droit

Notaire

68, Avenue Paul Doumer - 03200VICHY

RECU 12 FEV. 2007

Successeur de Me Francois CHATEAU, son père  
Et de Me Henri CHATEAU, son grand-père

## ATTESTATION

Tél : 04 70 31 50 99  
Télécopie : 04 70 31 63 58

Membre d'une association agréée.  
Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Etude fermée le Samedi  
Parking place de la gare

Je, soussigné Me Alain CHATEAU, notaire à VICHY (Allier),  
CERTIFIE ET ATTESTE certifie et atteste que la SCI DU CENTRE a cédé  
au profit de :

La société dénommée « **CONCASSAGE EXTRACTION RECYCLAGE  
FOURNITURES SAS** », en abrégé « **CERF** », société par actions simplifiée au capital  
de 1.869.920 €, ayant son siège social à Bransat (Allier) Le Bourg, immatriculée  
au Registre du Commerce et des Sociétés de Cusset sous le numéro B  
976 520 346,

Le droit exclusif d'extraire des matériaux sur tout ou partie des parcelles  
situées à VERNEIX (Allier) figurant au cadastre de ladite commune sous les  
relations suivantes :

Sect.	N°	Lieudit	Nature	Contenance
BH	44	Les Veaux		4ha 62a 11ca
BH	62	Les Veaux		5ha 99a 51ca
ZX	39	Les Sats		1ha 72a 96ca
ZX	40	Les Sats		1ha 66a 09ca
ZX	41	Les Sats		68a 00ca
ZX	42	Les Sats		71a 65ca
ZX	43	Les Sats		75a 68ca
ZX	44	Les Sats		58a 68ca
ZX	70	Les Sats		5ha 15a 43ca
ZX	71	Les Sats		36a 80ca
ZX	73	Les Sats		75a 68ca
Contenance totale				23ha 02a 59ca

En foi de quoi, j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que  
de droit.

Fait à VICHY,  
L'AN DEUX MIL SEPT  
Le vingt trois janvier.



RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNÉE DE MAJ 2006	DEP DIR 03 0	COM 305 VERNEIX	ROLE A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL +00015																				
Propriétaire CHEZ MIR ALLIN SQ DE LA ROMAGER 59 T BD DE COURTAIS 03100 MONTLUÇON																									
902828 SCI DU CENTRE																									
PROPRIÉTÉS BÂTIES																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS			IDENTIFICATION DU LOCAL																						
AN	SECTION	N° PLAN	N° PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	PORTÉ	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF
REV IMPOSABLE		0 EUR		COM		R IMP		0 EUR		R EXO		DEP		R IMP		0 EUR		R EXO		R		0 EUR		0 EUR	

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS												EVALUATION													
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	N° PP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	LIVRE FONCIER			
93	BH	44		LES VEAUX	B095	0043		A		L	01		4 62 11	7,07		TA									
93	BH	62		LES VEAUX	B095			A		BT	02		5 99 51	9,29		TA									
88	ZX	39		LES SATS	B088			A		T	04		1 72 96	26,8		TA									
88	ZX	40		LES SATS	B088			A		BT	02		1 66 09	2,58		TA									
93	ZX	41		LES SATS	B088			A		L	01		68 00	1,04		TA									
93	ZX	42		LES SATS	B088			A		T	04		71 65	11,1		TA									
90	ZX	43		LES SATS	B088			A		T	04		75 68	11,72		TA									
90	ZX	44		LES SATS	B088			A		L	01		58 68	0,9		TA									
93	ZX	70		LES SATS	B088	0037		A		BT	02		5 15 43	7,99		TA									
93	ZX	71		LES SATS	B088	0006		A		T	03		36 80	8,53		TA									
02	ZX	73		LES SATS	B088	0006		A		J	03		50 45	11,7		TA									
HA A CA		REV IMPOSABLE		103 EUR		COM		R IMP		R EXO		21 EUR		DEP		R IMP		0 EUR		R EXO		103 EUR		0 EUR	
CONT		23 02 59		R IMP		82 EUR		R IMP		R EXO		R IMP		R EXO		MAJ TC		0 EUR		0 EUR		0 EUR		0 EUR	

Vue éditée par VisDGI© page : 1

*J'assigne Isabelle RICHARDS en tant que les biens sis sur le Commune de Verneix énumérés à dessus appartenant à la SCI du Centre, dont l'adresse a été modifiée dans les bases du cadastre au 15 juin 2007 comme suit : SCI du Centre par Mme Genevieve Jeanne - le Bourg - 03500 BRANSAT -*

*Isabelle RICHARD*  
Contrôleur Principal

**CENTRE DES IMPÔTS DE MONTLUÇON**  
Quai Fortin - B.P. 052  
03109 MONTLUÇON CEDEX

**CONVENTION DE FORTAGE**  
**SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

ENTRE :

**Concassage Extraction Recyclage Fourniture (CERF)**, société par actions simplifiée au capital de 1.869.920 euros, dont le siège social est sis à Bransat (03500), 5 Route de la Carrière, immatriculée au RCS de CUSSET sous le numéro 976 520 346, représentée par Bernard GERMAIN, Président ;

Ci-après dénommée « **l'Exploitant** »

ET

**Madame Véronique DOUET** domicilié à Saint Angel (03 170) au lieu-dit « les Bruyères », née le 21 Juin 1967 agissant en qualité de Propriétaire en indivision à hauteur de 50% ;

**Monsieur Jean-Yves AUCLAIR** domicilié à Saint Angel (03 170) au lieu-dit « les Bruyères », né 26 Août 1966 agissant en qualité de Propriétaire en indivision à hauteur de 50% ;

Agissant personnellement ainsi qu'au nom de leurs héritiers et ayant droits, fussent-ils mineurs ou incapables, et pour toutes personnes qui viendraient à leur être substituées, solidaires entre eux ;

Ci-après dénommée les « **Propriétaires** »

**L'Exploitant et les Propriétaires sont ci-après conjointement désignés ensemble « les Parties »**

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

La société CERF exploite une carrière de roches massives sur la Commune de VERNEIX (03190), lieu-dit « Les Sats » et « Les Veaux » suivant arrêté préfectoral d'autorisation n°4391/08 en date du 24 Novembre 2008.

La société CERF projette d'étendre le périmètre d'exploitation de la carrière sur la Commune VERNEIX (03190), sur des terrains mitoyens de ceux actuellement exploités, ce qui nécessitera l'obtention d'une autorisation préfectorale d'extension de la carrière, ainsi que le dépôt par la société CERF d'une demande de modification du PLU en vigueur (terrains actuellement classés en zone agricole et naturelle).

Madame DOUET et Monsieur AUCLAIR sont propriétaires de deux parcelles de terrain exemptes de toutes servitudes, sises sur la commune de Verneix (03190) cadastrées section ZX 68 d'une superficie de 17 400 m<sup>2</sup> et ZX n° 48 d'une superficie de 73 510 m<sup>2</sup> dont le sous-sol semble recéler un gisement de matériaux potentiellement exploitable pour les besoins de l'activité industrielle de l'Exploitant ou de toute société qu'il pourrait se substituer librement.

Ces parcelles de terrain sont situées dans le périmètre dans lequel s'inscrira la demande d'extension de la carrière à déposer par la société CERF.

syd  
VA  
P

La société CERF s'est déclarée intéressée pour obtenir la maîtrise foncière de ces parcelles.

Ainsi, les Parties se sont rapprochées afin de convenir, de la présente convention de fortage, aux termes de laquelle les Propriétaires consentent à l'Exploitant, qui accepte, la mise à disposition et l'exploitation des parcelles de terrain ci-après désignée plus amplement.

S'agissant d'une convention de fortage, les Parties reconnaissent qu'elle ne rentre pas dans le cadre du régime des baux commerciaux.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**Article 1 – Objet**

Les Propriétaires s'obligeant solidairement et obligeant solidairement leurs héritiers et ayant cause, concèdent en exclusivité à l'Exploitant, qui accepte sous réserve de la réalisation des conditions suspensives et résolutoires ci-après, le droit exclusif d'exploiter en carrière le Terrain désigné à l'article 2, et à cette fin, d'en extraire les matériaux pouvant s'y trouver et d'en disposer dans les conditions figurant aux articles 3 et suivants.

Pour permettre l'exploitation de ce Terrain, les Propriétaires consentent à l'Exploitant, le droit d'occuper celui-ci pendant toute la durée fixée à l'article 3, sans restriction ni réserve et sans autre rémunération que la redevance de fortage fixée à l'article 8 ci-après.

**Article 2 - Désignation**

La convention de fortage porte sur les parcelles de terrain ci-après désignées le « Terrain », dont la désignation suit :

Commune	Lieudit	Section	N° parcelle	Superficie cadastrale	Superficie concernée par le fortage
VERNEIX (03 190)	Les lignes	ZX	48	73 510 m <sup>2</sup>	43 310 m <sup>2</sup>
VERNEIX (03 190)	Les sats	ZX	68	17 400 m <sup>2</sup>	13 410 m <sup>2</sup>
TOTAL				90 910 m <sup>2</sup>	56 720 m <sup>2</sup>

Tel que ce Terrain existe, s'étend et se poursuit et tel qu'il est représenté sur les plans annexés à la présente convention (Annexe 1).

**Article 3 – Durée**

3-1 La présente convention est consentie pour la durée de l'autorisation préfectorale d'extension d'exploitation de la Carrière à obtenir par l'Exploitant, objet des conditions suspensives fixées à l'article 9 ci-après.

Elle entrera en vigueur au jour de la réalisation de l'avant dernière des conditions suspensives prévues à l'article 9 ci-après, soit au plus tard le 31 décembre 2026.

Cette convention se poursuivra ensuite tacitement aux mêmes conditions en cas de renouvellement de l'autorisation préfectorale à obtenir pour la durée fixée par ces éventuelles nouvelles autorisations.

3-2 Il est précisé que seul l'Exploitant aura la faculté d'y mettre fin, de manière anticipée, à l'expiration de chaque année civile, à charge pour lui d'en aviser les Propriétaires par lettre recommandée trois mois au moins avant l'expiration de ladite année civile.

syot VA

La présente convention pourra encore prendre fin à l'instigation de l'Exploitant, seul, avant son terme normal, à quelque époque que ce soit, et sans aucune indemnité de part et d'autre, dans les cas suivants :

- Epuisement constaté du gisement, ou changement de qualité des matériaux contenus dans la Carrière à exploiter, rendant impropre la fabrication de matériaux marchands,
- Impossibilité technique d'exploitation ou d'accès au site dans des conditions de trafic ou de tonnages compatibles avec son exploitation normale,
- Prescriptions administratives, de caractère général ou particulier ayant pour effet de rendre l'exploitation impossible ou trop onéreuse,
- Retrait, suspension, annulation ou défaut de renouvellement, quelle qu'en soit la cause, des autorisations administratives délivrées à l'Exploitant pour exploiter la carrière ou les installations de traitement ou y accéder.

L'Exploitant devra alors aviser les Propriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception de sa décision d'user de la faculté de résiliation anticipée.

La résiliation anticipée ne donnera droit à aucune indemnité au profit des Propriétaires.

3-3 La présente convention pourra également prendre fin à l'initiative des Propriétaires.

- a) A défaut du paiement d'un seul terme de la redevance révisée, un mois après commandement de payer par huissier, resté infructueux.
- b) En cas de liquidation judiciaire de l'Exploitant.

#### **ARTICLE 4 – Autorisation des Propriétaires au profit de l'Exploitant**

Les Propriétaires autorisent l'Exploitant ou toutes personnes morales qu'il pourrait se substituer, à compter de la signature des présentes :

- à accéder librement au Terrain à l'effet notamment de faire procéder :
  - à tous travaux de reconnaissance géophysique et campagnes de sondages nécessaires à la détection et à l'évaluation qualitative et quantitative du gisement de matériaux réellement exploitables selon la technique que l'Exploitant jugera la plus adaptée conformément aux autorisations des 30 mars et 16 juin 2016 (Annexe n°2),
  - à l'ouverture de pistes permettant la réalisation de sondages géologiques conformément aux plans en Annexe n°3,
  - à des sondages et des diagnostics d'archéologie préventive au sens de la loi du 17 janvier 2001 modifiée, s'ils étaient prescrits par les services archéologiques,
  - ainsi qu'à toute autre investigation qui pourrait s'avérer nécessaire en vue de la réalisation du projet d'extension du périmètre d'exploitation de la carrière.
- à procéder au défrichement de tout ou partie du Terrain, objet des présentes pour l'exploitation de la carrière et à déposer, à cette fin, tout dossier de demande d'autorisations de défrichement nécessaire auprès de l'administration compétente,
- à prendre toutes les mesures nécessaires qui seront prescrites par l'arrêté d'autorisation d'extension de la Carrière (bornage, pose de clôtures, affichage de l'arrêté sur le site, aménagements préliminaires...)

12/01  
JA

## Article 5 – Charges et conditions

5-1 L'Exploitant devra se soumettre à toutes les prescriptions administratives et de police et observer rigoureusement toutes les lois, règlements ou instructions existant ou pouvant intervenir en matière de carrières, notamment en ce qui concerne toutes précautions à prendre.

Dans ce cadre, l'Exploitant se réserve le droit d'entreprendre l'exploitation de la carrière au moment de son choix, suivant un phasage et à la cadence qu'elle jugera la plus opportune, ceci dans le respect de l'arrêté préfectoral autorisant l'extension du droit d'exploitation de la carrière, à obtenir, dont une copie sera remise aux Propriétaires, sur simple demande de leur part.

L'Exploitant fera son affaire personnelle de toutes réclamations éventuelles du voisinage, notamment pour cause de bruits, vibrations et de poussières, de manière que les propriétaires ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet. L'Exploitant créera, si nécessaire, et entretiendra les chemins d'accès du site à ses seuls frais.

L'Exploitant se conformera exactement, tant pour l'exploitation proprement dite que pour la remise en état du Terrain ou son remblayage, aux conditions fixées par l'arrêté préfectoral l'autorisant à exploiter. L'avis des Propriétaires sur la remise en état sera requis par l'Exploitant dans le cadre de la demande d'autorisation d'extension du droit d'exploitation de la carrière, à constituer, les Propriétaires s'obligeant à fournir les documents et attestations demandées par l'Administration à cette fin (notamment l'attestation d'acceptation des conditions de réaménagement).

De leur côté, les Propriétaires devront en fin de contrat, reprendre le Terrain objet des présentes dans l'état où il se trouvera du fait de la remise en état ordonnée par l'arrêté sus indiqué sans pouvoir prétendre à quoi que ce soit d'autre.

L'Exploitant pourra édifier sur ledit Terrain, en se conformant aux règlements d'urbanisme s'il y a lieu, toutes constructions, installations fixes ou mobiles nécessaires à son exploitation ou à toute industrie qu'il serait appelé à créer, soit pour faciliter son exploitation et la développer, soit pour la compléter.

A l'expiration de la présente convention l'Exploitant disposera d'un délai d'une année pour procéder à l'enlèvement de ses approvisionnements et matériaux en stock, et procéder au démontage de ses matériels et installations.

Il ne pourra en aucun cas être reproché à l'Exploitant une pollution trouvant sa cause dans des dépôts de matériaux effectués avant l'entrée en vigueur du présent contrat.

A ce titre, les Propriétaires déclarent qu'à leur connaissance, il n'a jamais été exercé sur ce Terrain, et à proximité immédiate, d'activité susceptible de porter atteinte à l'environnement et que le Terrain n'a jamais été occupé par une installation classée pour la protection de l'environnement.

Les Propriétaires conserveront la propriété du bois sur le Terrain, objet de la présente convention. Les coupes de bois seront réalisées par l'Exploitant en période automnale ou hivernale en fonction de l'avancement des besoins d'exploitation de la carrière. Il en est de même du défrichement (dessouchage et décapage du sol) qui sera effectué par l'Exploitant, conformément à l'arrêté d'autorisation de défrichement, à obtenir. L'Exploitant et les Propriétaires définiront l'emprise des parcelles pour lesquelles les bois devront être coupés d'une année sur l'autre. L'Exploitant s'engage à mettre les bois coupés, en morceaux de 1 mètre minimum, à disposition des Propriétaires, en un lieu accessible, lesquels s'engagent à les enlever dans un délai de six mois à compter de leur mise à disposition.

5-2 Les Propriétaires garantissent à l'Exploitant la jouissance paisible du Terrain visé à l'article 2.

Sur simple demande des Propriétaires, l'Exploitant leur communiquera, à titre d'information un plan faisant figurer les zones qu'il envisage d'exploiter l'année suivante.

uydt  
UA 1

Les Propriétaires déclarent à ce sujet qu'ils feront leurs affaires personnelles de la libération du Terrain au fur et à mesure des besoins de l'Exploitant, afin que l'activité de ce dernier ne soit en aucun cas perturbée ou retardée de ce fait.

Les Propriétaires consentent à l'Exploitant, un droit de préemption pour acquérir, dans le cas où il déciderait de vendre, soit tout ou partie dudit Terrain objet des présentes, soit simplement le tréfonds de tout ou partie de ce Terrain. Les Propriétaires se réservent néanmoins le droit d'apporter le Terrain objet des présentes à une société à constituer avec ses enfants en vue d'en organiser la transmission à charge pour cette dernière société de satisfaire exactement aux diverses conditions de la présente convention.

L'Exploitant devra être informé par les Propriétaires, de la ou les cessions projetées avec indications du prix, par lettre recommandée. Il disposera, pour exercer le droit de préemption, d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification des Propriétaires pour faire connaître sa décision par tout moyen.

Dans le cas où l'Exploitant renoncerait à exercer son droit de préférence, l'acte de cession du Terrain au tiers devra mentionner expressément l'existence de la présente convention et des droits et obligations qui y sont attachés et comporter l'engagement formel du tiers acquéreur de poursuivre l'exécution de la présente convention aux mêmes termes et conditions.

En toute hypothèse, les Propriétaires s'engagent à insérer, dans tout acte qu'ils signeraient avec des tiers relativement au Terrain objet des présentes, une clause par laquelle ces tiers déclareront avoir connaissance de la présente convention et s'engageront à la respecter et à assurer sa paisible exécution par l'Exploitant.

#### **Article 6 – Déclarations des Propriétaires**

Les Propriétaires déclarent :

- n'avoir point donné en hypothèque, au profit de tiers, Etat, personnes privées ou publiques, tout ou partie du Terrain faisant l'objet de la présente convention et affirme qu'aucune servitude réelle ne l'affecte et n'est susceptible d'empêcher cette convention de recevoir sa pleine et entière exécution. Il s'interdit de le faire pendant toute la durée de la présente convention et celle de ses éventuels renouvellements.

- que le Terrain, objet de la présente convention n'a jamais été loué ou utilisé comme décharge publique ou privée, ni pour le traitement ou le stockage de déchets, hydrocarbures ou substances toxiques quelconques. En conséquence, aucune utilisation passée de ce Terrain n'est susceptible d'avoir entraîné des atteintes à l'environnement ou des dommages aux personnes pouvant générer des frais de nettoyage, dépollution ou remise en état du site.

- qu'il n'existe aucune réclamation, interdiction, injonction, restriction ou limitation quelconque en matière d'environnement, qu'elles soient administratives ou judiciaires (civiles ou répressives), limitant la libre disposition du Terrain objet de la présente convention, ou la destination que l'Exploitant envisage de lui donner. Il déclare qu'il n'existe aucun fait ou circonstance qui soit susceptible de constituer le fondement de telles réclamations, interdictions, injonctions ou limitations.

syet  
VA

## Article 7 - Cession

L'Exploitant pourra céder librement, en totalité ou partie, les droits que lui confèrent les présentes.

En cas de cession, le cessionnaire s'engagera à remplir fidèlement toutes les clauses et conditions des présentes aux lieux et place de l'Exploitant, l'Exploitant en sera alors libéré après avoir informé les Propriétaires (par lettre commandée avec demande d'avis de réception) de l'identité du cessionnaire.

De même, l'Exploitant pourra librement faire apport des droits résultant des présentes (par voie de fusion, scission, apport partiel d'actif, transmission universelle de patrimoine...) à toute société ou personne morale, créée ou à créer, de quelque forme qu'elle soit, à charge pour elle de satisfaire exactement aux diverses conditions de la présente convention. L'Exploitant informera les Propriétaires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de l'identité du bénéficiaire de l'apport.

## Article 8 - Redevance

### a) Montant de la redevance

La présente convention est consentie et acceptée moyennant le règlement par l'Exploitant aux Propriétaires d'une redevance proportionnelle fixée à \_\_\_\_\_ par m3 de matériaux marchands, extraits du Terrain concédé en fortage.

Les matériaux non commercialisables resteront stockés et seront utilisés en réaménagement du Terrain.

Il est convenu entre les parties que l'Exploitant versera aux Propriétaires à titre d'avance, une redevance minimale annuelle de \_\_\_\_\_ correspondant à un volume de 4 985 m3 de matériaux extraits. Dans l'hypothèse où le volume de matériaux extraits au titre d'une année considérée serait inférieur à 4 985 m3, cette redevance minimale viendra en diminution des redevances proportionnelles qui seront dues au titre des matériaux extraits les années suivantes, jusqu'à son complet apurement et ce, sans que la redevance proportionnelle à payer au titre d'une année ne puisse être inférieure à la redevance minimale. Outre la déduction de la redevance minimale des fortages à venir, exposés ci-avant, la redevance minimale ne pourra en aucun cas être réclamée par l'Exploitant aux Propriétaires.

### b) Modalités de révision de la redevance

La redevance sera révisée une fois par an, au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice GRA (Indice du coût de production des granulats pour la construction et la viabilité) publié par l'INSEE, à compter de l'obtention de l'autorisation d'extension d'exploitation délivrée par la préfecture.

Pour la première révision, l'indice de référence sera le dernier indice GRA connu et publié à la date d'obtention de l'autorisation préfectorale d'extension du droit d'exploitation de la Carrière.

L'indice à lui comparer sera le dernier indice GRA connu et publié à la date de la première révision, puis la révision sera réalisée annuellement sur la base du dernier indice connu et publié précédent l'échéance de révision.

$R_n = R_o * (0.2 + 0.8 * (I_n / I_o))$  ; dans laquelle :

$R_n$  = Redevance révisée de l'année « n » ;

$R_o$  = Redevance d'origine fixée ci-dessus ;

$I_o$  étant la valeur de l'indice GRA publié en juin 2016 soit : 120,6 ;

$I_n$  étant la dernière valeur de l'indice GRA connue au moment du versement de la redevance ;

syd VA ↓

c) Calcul du volume des matériaux

Le volume de matériaux extrait qui servira d'assiette à la redevance ci-dessus sera déterminé sur la base d'un relevé de géomètre mesurant le vide de fouille correspondant au volume de matériaux extrait par différence d'une année sur l'autre.

Dans ce volume ne seront pas pris en compte les matériaux correspondant à la couche superficielle non exploitable appelée « découverte » et enlevée avant l'exploitation, ni la terre végétale ainsi que, de convention expresse entre les Parties, 15 % du volume extrait correspondant aux matériaux stériles (argile et terres mêlées).

La réalisation d'un relevé topographique sera réalisée annuellement par un géomètre pour déterminer le volume de matériaux extraits hors matériaux de découverte et terre végétale (le taux de stériles ayant été fixé à 15%). Le relevé topographique initial ainsi que sa mise à jour annuelle seront adressés aux Propriétaires.

En tout état de cause, les Propriétaires auront un délai d'un mois à compter de la réception de chaque relevé annuel pour faire sur place, à leurs frais, toutes vérifications qu'ils jugeront utile, en ayant notamment recours aux services du géomètre de leur choix.

A l'expiration de ce délai d'un mois, et à défaut de contestation de sa part, le relevé sera considéré comme définitif.

d) Règlement de la redevance

Les paiements auront lieu annuellement au plus tard au 31 Mars de l'année n + 1 pour les extractions de l'année n sur présentation du relevé annuel définitif.

La redevance annuelle sera versée aux Propriétaires en une seule fois.

**Article 9- Conditions suspensives**

La présente convention est conclue sous les conditions suspensives suivantes :

- 9.1 : de la justification par les Propriétaires de l'entière propriété du Terrain, objet de la présente convention,
- 9.2 : des résultats des sondages géologiques confirmant la présence dans le sous-sol du Terrain, de roches massives d'une qualité compatible avec l'usage auxquelles l'Exploitant les destinent, à savoir fabrication de granulats entrant dans la composition d'enrobés bitumineux, de béton hydraulique telle que cette qualité est définie par les normes techniques en vigueur et d'un volume exploitable d'au moins 300 000 m<sup>3</sup>,
- 9.3 : de la révision du PLU de la Commune de Verneix purgée de tout recours, classant le Terrain en zone compatible avec l'exploitation d'une Carrière,
- 9.4 : de l'obtention par l'Exploitant, de l'ensemble des autorisations administratives devenues définitives nécessaires à l'Exploitation de la carrière et du Terrain.
- 9.5 : que les prescriptions administratives, de caractère général ou particulier de quelque nature qu'elles soient n'aient pas pour effet de rendre l'exploitation impossible ou de rompre l'équilibre économique du projet d'extension du périmètre d'exploitation de la carrière,
- 9.6 : de la levée de la prescription archéologique à l'issue d'un éventuel diagnostic archéologique à moins que le montant de l'opération de fouille ou de la prescription ne vienne obérer l'intérêt économique du projet.

Les conditions suspensives susvisées sont stipulées au bénéfice de l'Exploitant, qui pourra seul s'en prévaloir ou y renoncer dans les délais ci-après.

syd VA p

L'Exploitant devra s'employer activement, durant cette période, à la réalisation des conditions suspensives visées aux articles 9.2, 9.3 et 9.4 ci-dessus afin de réunir les conditions nécessaires au dépôt du dossier d'étude d'impact et obtenir l'autorisation d'extension d'exploitation de la carrière des services administratifs concernés.

Ces conditions suspensives devront avoir été réalisées dans les délais maximum suivants :

- Condition suspensive objet du paragraphe 9.1 : au plus tard dans les 6 mois à compter de la signature des présentes ;
- Condition suspensive objet du paragraphe 9.2 : au plus tard dans les 18 mois à compter de la signature des présentes ;
- Condition suspensive objet du paragraphe 9.3, 9.4 et 9.5: au plus tard le 31 décembre 2026.
- Condition suspensive objet du paragraphe 9.6 : au plus tard le 31 décembre 2028.

A défaut, les présentes seront nulles et non avenues de plein droit, sans mise en demeure préalable et sans qu'aucune indemnité ne soit due de part ni d'autre. Les Parties seront alors déliées de tout engagement, à défaut soit de prorogation, soit de renonciation exprès par l'Exploitant aux conditions suspensives non réalisées.

#### **Article 10- Suspension de la convention**

Si les autorisations administratives, dont celles visée notamment à l'article 9.3 qui précède, venaient à faire l'objet d'un recours de tiers ou d'une décision de l'administration de quelque nature que ce soit, l'exécution de la présente convention pourra également être suspendue, y compris le versement de toute redevance, pour une durée équivalente, si l'exploitation de la carrière venait à être effectivement interrompue en partie ou en totalité sur le Terrain objet des présentes.

#### **Article 11- Litige**

La présente convention est soumise exclusivement au droit français.

En cas de litige susceptible de s'élever à propos de la formation, de l'exécution ou de l'interprétation de la présente convention, les Parties se réserveront le droit de faire le nécessaire pour trouver une solution amiable.

En cas d'échec d'une solution amiable, tous les litiges liés à la présente convention seront de la compétence exclusive des Tribunaux de Lyon (69).

#### **Article 12 – Enregistrement**

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par le Code Général des Impôts.

Si l'accomplissement de cette formalité révèle l'existence d'inscriptions grevant le Terrain ci-dessus désignés, les Propriétaires-concédant seront tenus d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la demande qui lui en sera faite.

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, inclus l'enregistrement des présentes seront supportés et acquittés par l'Exploitant qui s'y oblige.

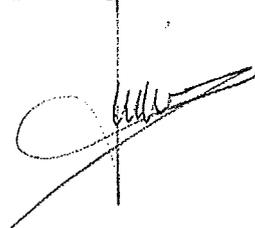
syot  
VIA

Fait à Saint Angel, le 06/11/2016

En 4 exemplaires originaux, dont un pour l'enregistrement.

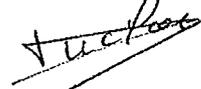
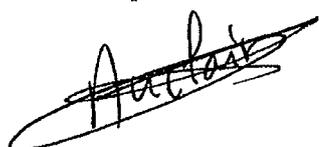
**L'EXPLOITANT**

CERF  
représenté par Bernard Germain



**LES PROPRIETAIRES**

Véronique DOUET      Jean-Yves AUCLAIR



**Annexes :**

- Annexe 1 : Plan du Terrain
- Annexe 2 : Autorisation de sondages du 31 Mars 2016 et du 13 Juin 2016
- Annexe 3 : Localisation des pistes d'accès aux sondages

Enregistré à : S.I.E DE MOULINS POLE ENREGISTREMENT

Lo 11/01/2017 Bordeaux n°2017/28 Case n°9

Ext 134

Enregistrement : 125 €

Pénalités :

Total liquidé : cent vingt-cinq euros

Montant reçu : cent vingt-cinq euros

La Contrôleuse des finances publiques

Valérie CHEIRA  
Contrôleur



1533703

JJS/MA/AQ

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,  
LE VINGT NEUF OCTOBRE**

**A AIGUEPERSE (63260), 6 route de Riom, en l'étude du Notaire  
soussigné**

**Maître Mathieu ARSAC, Notaire au sein de l'Office Notarial à  
AIGUEPERSE (Puy-de-Dôme), 6 route de Riom, soussigné,**

**Avec la participation de Maître Mallory de LORENZI - LE FLECHE, notaire  
associé à MONTLUCON (Allier) 35 rue Barathon, assistant le VENDEUR.**

**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 André Roger **PASSAT**, retraité, époux de Madame Bernadette Marie **LABARRE**, demeurant à VERNEIX (03190) 1 allée du Château.

Né à VERNEIX (03190) le 4 juin 1942.

Marié à la mairie de VERNEIX (03190) le 22 avril 1967 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 **CMCA**, Société par actions simplifiée au capital de 8196920 €, dont le siège est à LYON (69007), Immeuble Echangeur 2 Avenue Tony Garnier, identifiée au SIREN sous le numéro 344 843 859 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

### **QUOTITES ACQUISES**

La société CMCA acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente .

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

-Monsieur André PASSAT, époux de Madame Bernadette Marie LABARRE, à ce non présent à l'acte est représenté par :

Monsieur Christian QUEUILLE, cleric de notaire, domicilié professionnellement à AIGUEPERSE (6260), 6, route de Riom,

Suivant pouvoirs qui lui ont été consentis aux termes d'une procuration sous seing privé dont l'original est demeuré ci-annexé

-La Société dénommée CMCA est représentée à l'acte par :

Monsieur Michel PINEL suivant pouvoirs sous seing privé qui lui ont été consentis par Monsieur Jean-Pierre CHAMBON,

Monsieur Jean-Pierre CHAMBON ayant agi en sa qualité de Président de la société CMCA.

### **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 :
  - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
  - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

**Concernant le VENDEUR :**

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

**Concernant l'ACQUEREUR :**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

### 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 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 transmis avec ceux-ci.

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

**A VERNEIX (ALLIER) 03190 Les Lignes.**

Une parcelle de terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZX	0049	LES LIGNES	01 ha 53 a 07 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

### EFFET RELATIF

Partage successoral suivant acte reçu par Maître DE LORENZI -LE FLECHE notaire à MONTLUCON le 29 avril 2016, publié au service de la publicité foncière de MONTLUCON le 25 mai 2016, volume 2016P, numéro 1570.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître CAQUEREAU notaire à MONTLUCON le 5 avril 1962, publié au service de la publicité foncière de MONTLUCON le 28 juin 1962, volume 2729, numéro 32.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître DEMAY notaire à MONTLUCON le 12 mai 1990, publié au service de la publicité foncière de MONTLUCON le 3 juillet 1990, volume 1990P, numéro 2407.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 17 août 1990 et publiée au service de la publicité foncière le 21 août 1990 volume 1990P numéro 2986.

Licitation suivant acte reçu par Maître DEMAY notaire à MONTLUCON le 25 août 1990, publié au service de la publicité foncière de MONTLUCON le 9 octobre 1990, volume 1990P, numéro 3586.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître LEPEE notaire à MONTLUCON le 22 septembre 2010, publié au service de la publicité foncière de MONTLUCON le 16 novembre 2010, volume 2010P, numéro 3863.

Acte rectificatif suivant acte reçu par Maître de LORENZI-LE FLECHE notaire à MONTLUCON le 29 avril 2016, publié au service de la publicité foncière de MONTLUCON le 25 mai 2016, volume 2016P, numéro 1569.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 16 janvier 2017 et publiée au service de la publicité foncière le 17 janvier 2017 volume 2017P numéro 224.

Procès-verbal des opérations de remembrement effectuées sur la commune de VERNEIX publié au service de la publicité foncière de MONTLUCON le 22 novembre 1968 volume 3148 numéro 45.

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

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

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

### PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

### PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de

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****ORIGINE DES FONDS**

L'**ACQUEREUR** déclare effectuer le paiement du prix et des frais des présentes en totalité au moyen de fonds personnels ou assimilés.

**ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE**

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

**PUBLICATION**

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

**DECLARATIONS FISCALES****IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Partage successoral suivant acte reçu par Maître DE LORENZI -LE FLECHE, notaire à MONTLUCON le 29 avril 2016 pour une valeur de cinquante-six mille six cent trente-huit euros (56 638,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MONTLUCON le 25 mai 2016 volume 2016P, numéro 1570.

L'origine qui précède s'analyse en une opération intercalaire pour le calcul de la plus-value taxable.

Par suite et afin de déterminer la valeur d'origine ainsi que la durée de détention, il convient de se référer aux faits et actes qui ont précédé cette opération intercalaire :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître CAQUEREAU, notaire à MONTLUCON le 5 avril 1962 pour une valeur de mille cinq cents francs (1 500,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MONTLUCON le 28 juin 1962 volume 2729, numéro 32.

Le précédent propriétaire était : Monsieur Arsène PASSAT décédé le 10 octobre 1961

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître DEMAY, notaire à MONTLUCON le 12 mai 1990 pour une valeur de quatre cent huit mille francs (408 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MONTLUCON le 3 juillet 1990 volume 1990P, numéro 2407.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 17 août 1990 et publiée au service de la publicité foncière le 21 août 1990 volume 1990P numéro 2986.

Le précédent propriétaire était : Madame Albertine Léonie MATHONNAT, veuve de Monsieur Arsène PASSAT décédée le 10 décembre 1989

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les 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,.**

**DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de MONTLUCON CEDEX - QUAI FOREY CS 40252 - 03109 MONTLUCON CEDEX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

**TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE**

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

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**

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**

Le **VENDEUR** n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

La vente entre dans le champ d'application des droits de mutation, l'**ACQUEREUR** bien qu'étant un assujetti au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, ne prenant aucun engagement.

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

**DETERMINATION DES DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	
<b>TOTAL</b>			

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein		0,10%	

**FIN DE PARTIE NORMALISÉE**