

00/101263201

JA/JA/

INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

COMPROMIS DE VENTE

VENDEURS

1°/ Monsieur Jean-Marie Ernest **FORTE**, retraité, demeurant à CANET-EN-ROUSSILLON (66140) 4 boulevard Hippolyte Tixador Résidence l'Hacienda - Appt 67.

Né à SORGUES (84700) le 26 septembre 1946.

Divorcé de Madame Liliane Nicole **VIGO** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de PARIS (75000) le 12 mars 1980, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°/ Madame Emmanuelle Bernadette Brigitte **FORTE**, Aide Médico Psychologique, demeurant à LOS MASOS (66500) 16 rue de la Marsanne.

Née à PERPIGNAN (66000) le 30 novembre 1975.

Divorcée de Monsieur Sébastien **SALVAT** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de PERPIGNAN (66000) le 23 juin 2005, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

M

CR.

JMF

EF

3°/ Et Monsieur Joseph Aimé Jacques **FORTE**, retraité, époux de Madame Nicole **DAUBIAN DELISLE**, demeurant à MARIGNANE (13700) 12 parc de Beaulieu rue Edmond Rostand.

Né à PERPIGNAN (66000) le 5 février 1948.

Marié à la mairie de AURILLAC (15000) le 20 décembre 1980 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 **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 30000000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), Clos des Chanterelles rue du Romarin BP 18, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

QUOTITES ACQUISES

La société SAS HECTARE acquiert la pleine propriété.

SOLIDARITE

En cas de pluralité de **VENDEUR** et/ou d'**ACQUEREUR**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

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.
 - 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'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

MT

CR

JMF

EF

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Concernant le VENDEUR :

- Carte nationale d'identité.

Concernant l'ACQUEREUR :

- Extrait K bis.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Jean-Marie FORTE est présent à l'acte.

- Madame Emmanuelle Bernadette Brigitte FORTE est présente à l'acte.

- Monsieur Joseph FORTE, époux de Madame Nicole DAUBIAN DELISLE, est ici représenté par Madame Pauline MOULINOT, notaire assistante, demeurant professionnellement à PERPIGNAN 110 rue André Chouraqui, en vertu d'une procuration sous seing privé demeurée ci-annexée.

- La Société dénommée SAS HECTARE est représentée à l'acte par Monsieur Cédric ROCA, responsable aménagement, demeurant professionnellement à 1 Boulevard John Fitzgerald Kennedy 66000 Perpignan, agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur MAX PORTALES, président de la SAS HECTARE HOLDING, elle-même présidente de la SAS HECTARE, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes. Une copie des pouvoirs demeure ci-annexée.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, la pleine propriété du **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A ESPIRA-DE-CONFLENT (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66320 Lo Pla,
Quatre parcelles de terrain
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1119	Lo Pla	00 ha 17 a 55 ca
B	1120	Lo Pla	00 ha 17 a 54 ca
B	1121	Lo Pla	00 ha 17 a 54 ca
B	1123	Lo Pla	00 ha 05 a 92 ca

Total surface : 00 ha 58 a 55 ca

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

Un extrait de plan cadastral est joint.

Etant ici précisé que :

M

CE JMF

EF

- La parcelle cadastrée section B, numéro 1119 appartient à Madame Emmanuelle FORTE sus nommée en pleine propriété.
- La parcelle cadastrée section B, numéro 1120 appartient à Monsieur Jean-Marie FORTE sus nommé en pleine propriété.
- La parcelle cadastrée section B, numéro 1121 appartient à Monsieur Joseph FORTE sus nommé en pleine propriété.
- La parcelle cadastrée section B, numéro 1123 appartient à Madame Emmanuelle FORTE, Monsieur Jean-Marie FORTE, et Monsieur Joseph FORTE tous trois sus nommés à concurrence d'un tiers indivis chacun en pleine propriété.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

Le **BIEN** vendu est désigné par ses références cadastrales sur le plan annexé aux présentes.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant;

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

A cet effet, le **VENDEUR** confère tout pouvoir à l'**ACQUEREUR** en vue de faire réaliser le bornage de la parcelle.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est à usage de parcelles de terre.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il entend l'utiliser en tant que terrain à bâtir.

EFFET RELATIF

S'agissant de Messieurs Jean-Marie et Joseph FORTE :

Donation partage suivant acte reçu par Maître Dominique JANER, notaire à PRADES le 12 novembre 2007 publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2.

S'agissant de Madame Emmanuelle FORTE :

Donation suivant acte reçu par Maître Dominique JANER, notaire à PRADES le 12 novembre 2007 publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2, le 26 décembre 2007 volume 2007P, numéro 10382.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

ren CR JMF EF

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR)**

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les **PARTIES** soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

REPARTITION DU PRIX ENTRE LES VENDEURS

Le prix de vente est réparti à concurrence de cinquante mille euros (50.000,00 eur) entre chaque vendeur.

VERSEMENTS DIRECTS

L'**ACQUEREUR** est informé que tout versement effectué directement par lui au **VENDEUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

NEGOCIATION DE LA PRESENTE VENTE

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.

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf RIB ci après).

Relevé d'identité Bancaire							
	TRESORERIE GENERALE SQ ARAGO BP 950 66950 PERPIGNAN CEDEX			Domiciliation :			
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
				40031	00001	0000173175H	82
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
				FR79	4003	1000 0100 0017 3175	H82
SCP N. RIBOT, C. ESTEVE, ML JEANJEAN-MARTY et J. ARNAUDIES – NOTAIRES ASSOCIES 110 rue André Chouraqui BP 30 303 66003 PERPIGNAN CEDEX				Identifiant International de la Banque (BIC)			
				CDCG FR PP			

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

m CR JMF EF

RESERVES

Réserve du droit de préemption

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **VENDEUR** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les **PARTIES** et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **VENDEUR** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur de l'**ACQUEREUR**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** entend donner.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

Obtention du permis d'aménager un lotissement

Compte tenu de la destination envisagée du **BIEN** par l'**ACQUEREUR**, un permis d'aménager délivrée par l'autorité compétente devra être obtenu par lui (articles L421-19 à R 421-22 du Code de l'urbanisme).

Il s'agit d'un permis d'aménager purgé de tout recours, retrait et exécutoire permettant la réalisation d'un lotissement de SEPT (7) lots minimum à vocation principalement d'habitation, lequel vaudra autorisation de démolir les constructions existantes.

Le **VENDEUR** habilite l'**ACQUEREUR** à effectuer une telle demande et l'autorise à déposer à ses frais la demande de permis d'aménager conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

L'obtention de ce permis devra avoir lieu au plus tard le 15 octobre 2019.

M

CR

JMR

EF

Les parties sont informées que le délai de recours contentieux au permis d'aménager à l'égard des tiers est de deux mois à compter du premier jour d'affichage de la décision de lotir sur le terrain.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt de la demande d'autorisation d'aménager un lotissement valant autorisation de démolir et ce **dans le délai de 4 mois** à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

En toutes hypothèses, l'**ACQUEREUR** pourra renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive.

À défaut d'une telle renonciation et en l'absence de l'octroi de ce permis d'aménager, les présentes seront caduques.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'**ACQUEREUR** :

- de déposer à ses frais la demande de permis d'aménager valant autorisation de démolir ou la déclaration préalable de division avec la demande d'autorisation de démolir conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;

- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, tous relevés topographiques, toutes analyses, afin de vérifier que les aménagements ne nécessiteront pas, au regard du projet de l'**ACQUEREUR** tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux.

La présente convention est donc consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages ci-dessus indiqués, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

Mise en œuvre :

I - Si la demande de permis d'aménager valant autorisation de démolir est refusée expressément par l'autorité compétente, la condition suspensive sera considérée comme n'étant pas réalisée.

II - Si l'acquéreur ne reçoit aucune réponse de l'administration trois mois après le dépôt complet de sa demande de permis d'aménager valant autorisation de démolir, la condition suspensive sera considérée comme n'étant pas réalisée, sauf si l'**ACQUEREUR** décide de revendiquer les dispositions de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme lequel dispose que le permis est tacitement accordé si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'issue du délai d'instruction.

III - Si le permis d'aménager valant autorisation de démolir est accordé, l'**ACQUEREUR** s'engage d'ores et déjà à faire procéder à l'affichage sur le chantier de l'autorisation d'urbanisme obtenue dans les huit jours de sa réception, et à justifier du tout auprès du **VENDEUR**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'**ACQUEREUR** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises.

a - Si le permis d'aménager valant autorisation de démolir fait l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance et/ou d'un déferé préfectoral, la condition suspensive sera réputée non réalisée sauf si l'**ACQUEREUR** décide de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

b - Si le permis d'aménager valant autorisation de démolir n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait ni d'un déferé préfectoral dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

M CR JMF EF

OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF

En outre, la réalisation des présentes est soumise à l'obtention d'un certificat d'urbanisme « informatif » conformément à l'article L 410-1 premier alinéa du Code de l'urbanisme, certificat ne devant révéler aucune contrainte ou servitude susceptible de déprécier la valeur de l'immeuble.

Condition suspensive d'obtention de prêt

Le compromis est également consenti sous la condition suspensive de l'obtention par l'**ACQUEREUR** d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- Organisme prêteur : tout organisme.
- Montant maximum de la somme empruntée : CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR).
- Durée maximale de remboursement : TROIS ANNEES (3).
- Taux nominal d'intérêt maximum : 3,00 % l'an (hors assurances).
- Garanties offertes : privilège de prêteur de deniers avec ou sans hypothèque conventionnelle complémentaire.

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux, et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

I - Obligations de l'ACQUEREUR vis à vis du crédit sollicité

L'**ACQUEREUR** s'oblige à déposer ses demandes de prêts **au plus tard dans le délai d'un mois à compter de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme - permis d'aménager valant autorisation de démolir et de lotir conformément à ce qui a été précisé ci-dessus**, et à justifier au **VENDEUR** de ce dépôt par tous moyens utiles : lettre ou attestation.

A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti le **VENDEUR** aura la faculté de demander à l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt.

Dans le cas où l'**ACQUEREUR** n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours de l'accusé de réception, le **VENDEUR** pourra se prévaloir de la caducité des présentes.

L'**ACQUEREUR** devra informer, sans retard le **VENDEUR** de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

II - Réalisation de la condition suspensive

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une lettre d'accord du ou des établissements bancaires sollicités.

Cette condition suspensive devra être réalisée **au plus tard le 15 janvier 2020**, soit dans le délai **d'un mois à compter de la date à laquelle l'autorisation d'urbanisme permis d'aménager valant autorisation de démolir deviendra définitive c'est-à-dire purgée de tout recours gracieux ou contentieux, déféré préfectoral et retrait le cas échéant**.

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une lettre d'accord du ou des établissements bancaires sollicités.

A défaut d'avoir apporté la justification de l'acceptation ou du refus de ce prêt dans le délai imparti, le **VENDEUR** aura la faculté de demander à l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec accusé de réception de lui produire l'acceptation ou le refus de prêt.

Dans le cas où l'**ACQUEREUR** n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de quinze jours à compter de l'accusé de réception, les présentes seront caduques, le terme étant considéré comme extinctif. Par suite, le **VENDEUR** retrouvera son entière liberté mais l'**ACQUEREUR** ne pourra recouvrer l'indemnité

d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait.

Chapitre III (Crédit Immobilier) du Livre III du Code de la consommation

L'**ACQUEREUR** déclare que le compromis n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 313-1 du Code de la consommation.

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme globale de QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

SEQUESTRE - PROMESSE DE GARANTIE

Pour garantir le versement de la somme de **QUINZE MILLE EUROS** (15.000,00 eur), l'**ACQUEREUR** s'engage à produire **avant le 4 mars 2019**, un cautionnement d'un organisme bancaire notoirement connu. À défaut, le présent acte sera résolu sans formalité et le **VENDEUR** libéré de son engagement, sans préjudice du droit qu'il aura de réclamer tous dommages-intérêts.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le **VENDEUR** garantira 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,
- 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.

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes auxquelles l'**ACQUEREUR** sera tenu :

1°- De prendre le bien ci-dessus désigné dans l'état où il se trouvera au moment de réitération de la vente, sans garantie pour quelque cause que ce soit et notamment :

PM CR JMF

EF

- de l'état des bâtiments, du sol, du sous-sol, des vices mêmes cachés, de vétusté, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant aux présentes,

- de l'état de recherche de la présence de termites sur le bien vendu, sauf ce qui peut être indiqué le cas échéant ci-après à ce sujet,

- des mitoyennetés, de défaut d'alignement ou de différence de contenance du terrain, même supérieure à un vingtième.

2°- De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR**, et sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme.

Le vendeur supportera les conséquences des servitudes dont il aurait eu connaissance et non déclarées aux présentes.

Le vendeur déclare qu'il n'a créé, ni laissé acquérir aucune servitude, et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles, le cas échéant, relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, de règlements particuliers, ou encore des titres anciens.

3°- De faire son affaire personnelle le cas échéant, dès le transfert de propriété, et conformément à l'article L 121-10 du Code des assurances, de la mutation à son nom ou de la résiliation de toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques, si elles ont été souscrites, ainsi que de tout autre contrat relatif au bien vendu.

4°- D'acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, charges et contributions de toute nature mis ou à mettre sur le bien vendu, ainsi que les redevances et cotisations pouvant le cas échéant concerner l'eau, le gaz et l'électricité.

Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le **VENDEUR**, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le **VENDEUR** autorise dès à présent l'**ACQUEREUR** :

1° - à effectuer à ses lieu et place toutes démarches nécessaires auprès des diverses administrations concernées, en vue de vérifier la constructibilité du bien immobilier vendu et en vue d'obtenir sur ledit bien tous permis d'aménager ou de construire et tous permis modificatifs éventuels, et ce aux frais exclusifs de l'**ACQUEREUR**.

2° - à signer à ses lieu et place tout document d'arpentage et toute déclaration d'intention d'aliéner, conformes à la mise en œuvre du présent contrat.

3° - à effectuer, tous sondages, analyses, prélèvements et études de sol sur le bien immobilier vendu permettant de vérifier la nature du sous-sol, à charge pour lui de remettre les lieux en état, et ce aux frais exclusifs de l'**ACQUEREUR**.

4° - à mettre en place sur le bien immobilier vendu, aux meilleurs emplacements désignés par l'**ACQUEREUR**, des panneaux destinés à assurer la pré-commercialisation du lotissement.

5° - à faire procéder aux fouilles archéologiques nécessaires avant l'obtention des autorisations de construire, sous réserve de la remise en état du bien immobilier susvisé, et ce aux frais exclusifs de l'**ACQUEREUR**.

En cas de cultures, les fouilles seront réalisées après enlèvement de la récolte.

En outre, le **VENDEUR** autorise l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives à procéder si nécessaire aux fouilles prescrites par le Préfet de Région.

6° - à toutes fins utiles, à faire procéder au débroussaillage du bien immobilier vendu.

M

CR

JMF

EF

En outre, le VENDEUR donne tous pouvoirs à l'ACQUEREUR pour signer tout procès-verbal de bornage permettant de fixer les limites du bien présentement vendu.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR s'obligera, 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.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme, à l'exception de celle-ci-après relatée :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Henri TRINQUIER notaire à VINCA le 22 novembre 1977, publié au deuxième bureau des hypothèques de PERPIGNAN, le 20 décembre 1977 volume 1479, numéro 16, il a été créée la servitude suivante :

« Pour accéder à la parcelle qui vient de lui être cédée, Monsieur BENSID Nour Eddine aura le droit de passage sur une largeur moyenne de cinq mètres teintée en bleu sur le plan qui demeurera joint et annexé.

Les frais d'aménagement de l'accès à la parcelle présentement vendue seront supportés à concurrence de moitié chacun par Madame FORTE et par Monsieur BENSID.

Ce passage constituera une servitude perpétuelle dont ce dernier aura l'usage tant pour lui que pour ses héritiers et ayants droit, sans droit de stationnement.

Fonds servant : verger Lo Pla numéro 978 section B de 50a 97ca.

Fonds dominant : terrain à bâtir Lo Pla numéro 977 section B de 20a 10ca. »

RAPPEL DE PACTE DE PREFERENCE

Il est ici littéralement retranscrit le pacte de préférence profitant à :

« Monsieur Nour Eddine BENSID époux commun en biens meubles et acquêts de Madame Lucienne FILLOL né à TCEMCEN (Algérie) le 10 août 1936.

Consenti aux termes de l'acte de vente dressé par Maître Henri TRINQUIER le 22 novembre 1977 publié au deuxième bureau des hypothèques de PERPIGNAN, le 20 décembre 1977 volume 1479, numéro 16,

Par Madame Josette OLIVE alors épouse de Monsieur Jacques FORTE donatrice aux présentes :

Il est expressément convenu entre les parties que pour le cas où Madame FORTE viendrait à vendre la partie restante de sa propriété (actuelle cadastrée section B, numéro 978), elle devra choisir comme acquéreur, de préférence à tous autres, Monsieur BENSID Nour Eddine.

A cet effet, Madame FORTE notifiera à ce dernier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le prix, les conditions et les modalités de la vente projetée.

Monsieur BENSID Nour Eddine aura un délai de 15 jours partant du jour de la réception par lui de cette LRAR pour exercer son droit de préférence.

PA

CR

JMF

EF

Si son acceptation de la vente n'est pas parvenue à Madame FORTE dans ce délai, il sera considéré comme ayant refusé l'acquisition. »

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **VENDEUR** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun 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

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

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

L'**ACQUEREUR** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

L'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

M CR IMF EF

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR** ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **VENDEUR**, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions en date du 4 janvier 2019 est joint.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

L'**ACQUEREUR** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont joints.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'**ACQUEREUR** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

M CR JMF EF

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est jointe.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

REGLEMENTATIONS AGRICOLES SPECIFIQUES

INFORMATION SUR LE DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

La société d'aménagement foncier et d'établissement rural est autorisée à n'exercer son droit de préemption que sur une partie des biens aliénés lorsque l'aliénation porte simultanément sur des terrains à usage agricole ou à vocation agricole et sur une ou plusieurs des catégories de biens suivantes :

- Des bâtiments à usage agricole et les biens mobiliers qui leur sont attachés ;
- Des bâtiments mentionnés au deuxième alinéa de l'article L 143-1 ;
- Des biens pour lesquels elle ne bénéficie pas d'un droit de préemption.

Ce droit de préemption peut ne s'exercer que sur les terrains à usage ou à vocation agricole et les biens mobiliers qui leur sont attachés, ou sur ces terrains et l'une des catégories de biens mentionnées aux 1° et 2° ou sur ces deux catégories.

Lorsque la société d'aménagement foncier et d'établissement rural fait part au vendeur de son intention de ne préempter qu'une partie des biens mis en vente, le propriétaire peut exiger qu'elle se porte acquéreur de l'ensemble des biens aliénés. S'il accepte la préemption partielle, il peut exiger que la société d'aménagement

foncier et d'établissement rural l'indemnise de la perte de valeur des biens non acquis. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnisation, celui-ci est fixé par le tribunal de grande instance.

CONTROLE DES STRUCTURES

L'**ACQUEREUR** déclare que l'acte ne tombe pas sous le coup des articles L 331-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime instituant le contrôle des structures agricoles.

En effet, il déclare ne pas effectuer la présente acquisition en vue d'une exploitation agricole.

Il reconnaît que le rédacteur des présentes a attiré son attention sur le fait que si, contrairement à ces indications, il désirait mettre en culture les biens acquis, il devrait alors obtenir l'agrément préfectoral.

HONORAIRES DE NEGOCIATION SUR LES REVENTES DE TERRAINS A

BATIR

L'**ACQUEREUR** s'engage à verser à la société TERRAINS SUD DE France la somme de CINQ MILLE EUROS HORS TAXE (5.000,00 euros HT) par lot de terrain à bâtir créé sur l'emprise du terrain objet des présentes avec un minimum d'honoraires de dix pour cent (10%) hors taxe du prix d'acquisition dudit terrain;

Ces sommes ne seront exigibles qu'au jour de la revente par l'**ACQUEREUR** de chacune des parcelles de terrain à bâtir, et versées en dehors de la comptabilité du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu **au plus tard le 30 mai 2020** par le ministère de Maître **Jean ARNAUDIES** notaire à **PERPIGNAN**.

L'**ACQUEREUR** devra verser entre les mains du notaire rédacteur des présentes le montant du prix stipulé payable comptant et des frais au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de réalisation de la vente, ce versement devra avoir lieu sous la forme d'un virement.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

En cas de défaillance ou de refus de signer de l'une des parties alors que les conditions suspensives sont réalisées, l'autre partie pourra saisir le tribunal compétent, afin de faire constater la vente par décision de justice, et ce dans le délai d'un mois de la contestation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-parution...).

Si le défaut de réitération à la date de réalisation ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Il sera dû par l'**ACQUEREUR**, dans cette hypothèse, le montant de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes au titre de l'inexécution du contrat. Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de celui-ci s'imputera à due concurrence sur celui de la stipulation de pénalité.

M

CR

JMF

EF

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le ou les biens objet des présentes.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente, et en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **VENDEUR** et la personne substituée dans tous ses termes.
- Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite l'**ACQUEREUR** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité de l'**ACQUEREUR** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.
- Toute somme versée par l'**ACQUEREUR** dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. L'**ACQUEREUR** donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les parties. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

M7

CR

JMF

EF

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Engagement de revente

L'**ACQUEREUR** déclare vouloir bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Etre une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour. Etant observé que ce délai est ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant l'un des droits de préemption des locataires (article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 Décembre 1975 ou article 15 de la loi numéro 89-462 du 6 Juillet 1989).

- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de MONTPELLIER SUD EST Centre Administratif à MONTPELLIER où le redevable est identifié sous le numéro FR 24351338660 00027.

- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, il entend être soumis au tarif prévu, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts. Etant observé que cette prorogation doit être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente.

Etant précisé que l'**ACQUEREUR** d'un bien qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, a instauré une taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible, taxe d'un montant de 10 % assise sur un montant égal au prix de cession du terrain défini à l'article 150 VA de ce Code diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession défini au même article.

Cette taxe est due par le vendeur comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Si elle est due, cette taxe sera prélevée sur le prix de vente pour être versée à l'appui de la réquisition pour publier ou de la présentation à l'enregistrement.

M

CR

JMK

EF

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

Conformément aux dispositions de l'article 1605 nonies du Code général des impôts, une taxe est due par le vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, et dont le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition est supérieur à 10.

Si elle est due, cette taxe, dont le taux d'imposition varie selon le rapport entre le prix de cession et celui d'acquisition, sera prélevée sur le prix de vente pour être versée à l'appui de la réquisition pour publier ou de la présentation à l'enregistrement.

PLUS-VALUE

Monsieur Jean-Marie FORTE et Monsieur Joseph FORTE

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

Donation partage suivant acte reçu par Maître Dominique JANER, notaire à PRADES le 12 novembre 2007 publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2.

La vente, si elle se réalise, générera un impôt sur la plus-value qui sera prélevé sur le disponible du prix lors de la publication de celle-ci au service de la publicité foncière, montant porté à la connaissance du **VENDEUR** qui le reconnaît.

Madame Emmanuelle Bernadette Brigitte FORTE

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

Donation suivant acte reçu par Maître Dominique JANER, notaire à PRADES le 12 novembre 2007 publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2, le 26 décembre 2007 volume 2007P, numéro 10382.

La vente, si elle se réalise, générera un impôt sur la plus-value qui sera prélevé sur le disponible du prix lors de la publication de celle-ci au service de la publicité foncière, montant porté à la connaissance du **VENDEUR** qui le reconnaît.

La vente, si elle se réalise, générera un impôt sur la plus-value qui sera prélevé sur le disponible du prix lors de la publication de celle-ci au service de la publicité foncière, montant porté à la connaissance du **VENDEUR** qui le reconnaît.

DOMICILE FISCAL

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

Monsieur Jean-Marie FORTE dépend actuellement du centre des finances publiques de PERPIGNAN avenue de la Côte Vermeille.

Madame Emmanuelle Bernadette Brigitte FORTE dépend actuellement du centre des finances publiques de PERPIGNAN avenue de la Côte Vermeille.

Monsieur Joseph FORTE dépend actuellement du centre des finances publiques de MARIIGNANNE.

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.

PM

CR

JMK

EF

FRAIS

L'**ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le **VENDEUR** supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur, honoraires estimés conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, à la somme toutes taxes comprises de QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR), seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie ou cas de refus de prêt. Ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, l'**ACQUEREUR** verse au compte de l'Etude de Maîtres Nicolas RIBOT, Céline ESTEVE, Marie-Laure JEANJEAN-MARTY et Jean ARNAUDIES, Notaires associés à PERPIGNAN, (Pyrénées-Orientales), 110 Rue André Chouraqui la somme de quatre cents euros (400,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance de l'**ACQUEREUR**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou en cas de refus de prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, l'**ACQUEREUR** aurait la faculté :

a- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant.

b- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que la validité des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la

M

CR

JMP

EF

constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'**ACQUEREUR** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

REDACTION DE L'ACTE DE VENTE

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Jean ARNAUDIES.

REQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout clerc de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'office notarial du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente,

M CR JMF EF

l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

Le représentant de la société acquéreur déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite il reconnaît qu'elle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

PM

CR

JMF

EF

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

DISJONCTION DES PIECES JOINTES

Les parties conviennent que les pièces jointes au présent acte sous signature privée pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

FAIT à PERPIGNAN

Le 4 janvier 2019.

En un seul exemplaire qui, à la réquisition des parties, reste en la garde et possession de l'Office Notarial, 110 Rue André Chouraqui à PERPIGNAN, constitué pour cette tâche mandataire commun de ces parties, qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Les présentes comprenant :

- vingt-deux pages
- ☒ renvoi approuvé
- ☒ barre tirée dans des blancs
- ☒ ligne entière rayée
- ☒ chiffre rayé nul
- ☒ mot nul

IMF EF
M CR

~~IMF~~
~~contenu~~

~~EF~~

~~IMF~~

~~EF~~

IMF EF

AVENANT AU COMPROMIS DE VENTE EN DATE DU 04 JANVIER 2019

Entre les soussignés,

1°/ Monsieur Jean-Marie Ernest **FORTE**, retraité, demeurant à CANET-EN-ROUSSILLON (66140) 4 boulevard Hippolyte Tixador Résidence l'Hacienda - Appt 67.

Né à SORGUES (84700) le 26 septembre 1946.

Divorcé de Madame Liliane Nicole **VIGO** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de PARIS (75000) le 12 mars 1980, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°/ Madame Emmanuelle Bernadette Brigitte **FORTE**, Aide Médico Psychologique, demeurant à LOS MASOS (66500) 16 rue de la Marsanne.

Née à PERPIGNAN (66000) le 30 novembre 1975.

Divorcée de Monsieur Sébastien **SALVAT** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de PERPIGNAN (66000) le 23 juin 2005, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

3°/ Et Monsieur Joseph Aimé Jacques **FORTE**, retraité, époux de Madame Nicole **DAUBIAN DELISLE**, demeurant à MARIGNANE (13700) 12 parc de Beaulieu rue Edmond Rostand.

Né à PERPIGNAN (66000) le 5 février 1948.

Marié à la mairie de AURILLAC (15000) le 20 décembre 1980 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.

Tous présents

Ci-après dénommés le VENDEUR

Et

La Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 30000000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), Clos des Chanterelles rue du Romarin BP 18, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Représentée à l'acte par Monsieur Cédric ROCA, responsable aménagement, demeurant professionnellement à 1 Boulevard John Fitzgerald Kennedy 66000 Perpignan, agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur MAX PORTALES, président de la SAS HECTARE HOLDING, elle-même présidente de la SAS HECTARE, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée l'ACQUEREUR

Il a été signé le 4 janvier 2019 un compromis de vente portant sur les biens ci-après désignés :

DESIGNATION

A ESPIRA-DE-CONFLENT (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66320 Lo Pla,
Quatre parcelles de terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1119	Lo Pla	00 ha 17 a 55 ca
B	1120	Lo Pla	00 ha 17 a 54 ca
B	1121	Lo Pla	00 ha 17 a 54 ca
B	1123	Lo Pla	00 ha 05 a 92 ca

Total surface : 00 ha 58 a 55 ca

JMF WF EF CR

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

Etant ici précisé que :

- La parcelle cadastrée section B, numéro 1119 appartient à Madame Emmanuelle FORTE sus nommée en pleine propriété.
- La parcelle cadastrée section B, numéro 1120 appartient à Monsieur Jean-Marie FORTE sus nommé en pleine propriété.
- La parcelle cadastrée section B, numéro 1121 appartient à Monsieur Joseph FORTE sus nommé en pleine propriété.
- La parcelle cadastrée section B, numéro 1123 appartient à Madame Emmanuelle FORTE, Monsieur Jean-Marie FORTE, et Monsieur Joseph FORTE tous trois sus nommés à concurrence d'un tiers indivis chacun en pleine propriété.

Ledit compromis prévoyait une condition suspensive d'obtention d'un permis d'aménager un lotissement aux termes de laquelle l'ACQUEREUR s'était engagé à déposer au plus tard le 9 mai 2019 une demande de permis d'aménager et à obtenir au plus tard le 15 octobre 2019 un permis d'aménager purgé de tout recours.

Aux termes dudit acte, l'ACQUEREUR s'était engagé à déposer au plus tard dans le mois de l'obtention du permis d'aménager, une demande de prêt et à justifier de l'obtention de ce prêt au plus tard le 15 janvier 2020.

Enfin l'ACQUEREUR s'était engagé à produire avant le 4 mars 2019 un cautionnement d'un organisme bancaire notoirement connu.

Ceci exposé et par les présentes, les parties ont expressément convenu entre elles de modifier le compromis de vente sus-évoqué en date du 4 janvier 2019 s'agissant des conditions suivantes :

1/ L'ACQUEREUR, pour des raisons matérielles indépendantes de sa volonté, n'a pu déposer son dossier de permis d'aménager que le 20 novembre 2019.

En conséquence, la date d'obtention dudit permis d'aménager purgé de tout recours, de tout retrait et exécutoire est portée au 20 avril 2020.

2/ La date de dépôt du dossier de prêt par l'ACQUEREUR est portée au mois suivant l'obtention du permis d'aménager définitif et au plus tard le 20 mai 2020.

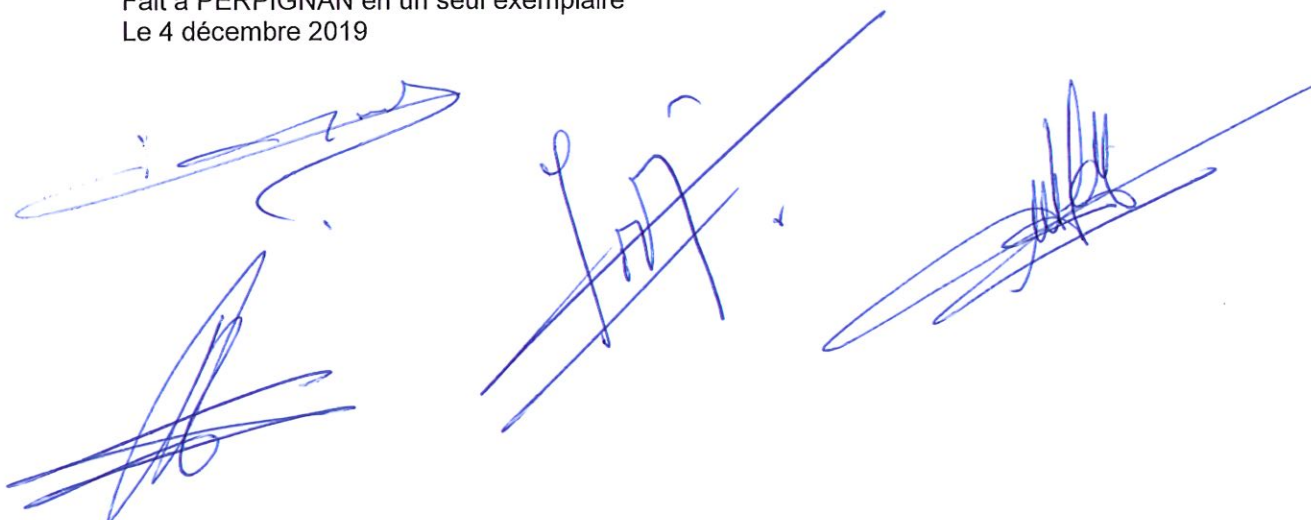
La date de réception de l'offre de prêt par l'ACQUEREUR est portée au mois suivant le dépôt du dossier de prêt et au plus tard le 20 juin 2020.

3/ La date de signature de l'acte authentique de vente est portée au mois suivant la réception des offres de prêt et au plus tard le 20 juillet 2020.

4/ La date de production par l'ACQUEREUR du cautionnement d'un organisme bancaire notoirement connu est portée au 4 février 2020.

Le reste sans changement

Fait à PERPIGNAN en un seul exemplaire
Le 4 décembre 2019





Récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire ou de permis d'aménager

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire ou d'aménager. Le délai d'instruction de votre dossier est de TROIS MOIS et, si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'un permis tacite.

- Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire :
 - soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...);
 - soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier;
 - soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où un permis tacite n'est pas possible.
- Si vous recevez une telle lettre avant la fin du premier mois, celle-ci remplacera le présent récépissé.
- Si vous n'avez rien reçu à la fin du premier mois suivant le dépôt, le délai de trois mois ne pourra plus être modifié. Si aucun courrier de l'administration ne vous est parvenu à l'issue de ce délai de trois mois, vous pourrez commencer les travaux¹ après avoir :
 - adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407 à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>);
 - affiché sur le terrain ce récépissé sur lequel la mairie a mis son cachet pour attester la date de dépôt;
 - installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.
- Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :
 - dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
 - dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

1 Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance du permis et doivent être différés : c'est le cas des travaux situés dans un site classé, des transformations de logements en un autre usage dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ou des installations classées pour la protection de l'environnement. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet n'entre pas dans ces cas.

(à remplir par la mairie)

Cachet de la mairie :

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de permis n° PC6607090005
déposée à la mairie le : 20.11.2019
par : 11 HECTARE

fera l'objet d'un permis tacite² à défaut de réponse de l'administration trois mois après cette date. Les travaux pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire.



2 Le maire ou le préfet en délivre certificat sur simple demande.

Délais et voies de recours : Le permis peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.

