

**COMPROMIS DE VENTE**  
**M. JAUB / SAS HECTARE**

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés ci-dessous le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR"

**VENDEUR(S)**

**Monsieur Guy Joseph Elie JAUB**, Retraité, époux de Madame Marie-France Francette **GALINIER**,  
demeurant à LEUC (11250), 22 Chemin de Mingaud,  
Né à CARCASSONNE (11000) le 21 novembre 1946,  
Marié en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut  
de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de BELPECH (11420) , le 4 juin  
1977. Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ici présent(s)

Précision faite que le vendeur s'engage pour lui et ses héritiers ou ayants cause, fussent-ils mineurs  
ou incapables.

**ACQUEREUR**

La société dénommée « **SAS HECTARE** », dont le siège social est à CLAPIERS (34830), le Clos des  
Chanterelles, 251 rue du romarin, BP 18, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de  
MONTPELLIER sous le numéro SIREN 351.338.660, au capital de 30.000.000,00 Euros.

Représentée aux présentes par son Responsable Développement, Monsieur Florent CADENEL, ayant  
tous pouvoirs pour agir aux présentes.

**FACULTE DE SUBSTITUTION**

L'ACQUEREUR aura la faculté, pour tout ou partie du bien immobilier désigné ci-dessous, de se  
substituer toute personne physique ou morale de son choix, sans que cette substitution ait pour  
conséquence la modification des conditions du présent contrat.

**DECLARATIONS PREALABLES**

Préalablement aux présentes, 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.

Le VENDEUR, tenu d'une obligation d'information à l'égard de l'ACQUEREUR, déclare qu'il lui a, dès  
avant ce jour, divulgué tous les renseignements et documents susceptibles à sa connaissance  
d'influencer sa décision de signer les présentes.

FC

**Ceci déclaré, il est convenu et arrêté ce qui suit entres les parties :**

GJ

Par ces présentes, le VENDEUR vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à l'ACQUEREUR qui accepte, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, LE BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessous.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

### **1 - DESIGNATION**

#### **Sur la Commune de LEUC (11250) :**

Une superficie d'environ 15.121m<sup>2</sup> cadastrée sur ladite commune section B numéro 1431 et 1433, conformément au plan ci-annexé et visé par les parties.

### **2 - PRIX DE VENTE**

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de **200.000,00€ (DEUX CENT MILLE EUROS)**.

Lequel prix sera payable à hauteur de :

- **200.000,00€** en numéraire, le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

### **3 - DROIT DE PROPRIETE- EFFET RELATIF**

ATTESTATION IMMOBILIERE après le décès de Mr Paul JAUB survenu le 15 mars 1984 suivant acte reçu par Maître Patrice NOURY, Notaire à LEUC (AUDE) le 21 avril 1999 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONNE (AUDE), le 3 juin 1999 volume 1999p, numéro 4714.

PARTAGE suivant acte reçu par Maître NOURY, Notaire à LEUC (AUDE) le 24 avril 1999 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONNE (AUDE), le 3 juin 1999 volume 1999p, numéro 4714.

### **4 - PROPRIETE – JOUISSANCE**

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien immobilier ci-dessus désigné à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le bien immobilier devant alors être libre de toute location ou occupation.

### **5 - CONDITIONS SUSPENSIVES**

#### **A- CONDITION SUSPENSIVE DE DROIT COMMUN**

Le présent compromis de vente est conclu sous la condition suspensive qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

#### **B- CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR**

Comme conditions déterminantes du présent contrat, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

G. J.

FC

1° - Que l'ACQUEREUR obtienne un permis d'Aménager, purgé de tous recours et retrait et exécutoire, permettant la réalisation d'un aménagement à vocation d'habitat.

2° - Que l'ACQUEREUR obtienne un ou des prêts en vue de financer le prix d'acquisition, les travaux VRD et les taxes diverses éventuelles, et ce dans les conditions suivantes :

- montant minimum de : 700.000,00€.
- durée minimum de : 3 ans
- taux maximum de : 2%

Précision faite que les présentes conditions suspensives sont stipulées au seul bénéfice de l'ACQUEREUR, qui sera seul fondé à s'en prévaloir, sachant que ce dernier garde la possibilité d'y renoncer, si bon lui semble.

## **6 - 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.

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.

Le VENDEUR demande à l'ACQUEREUR de mettre en place au « règlement du lotissement », une obligation aux colotis de clôturer leur terrain en retrait de 30cm par rapport au grillage existant à l'EST de la parcelle section B n°1428.

## **7 - DECLARATIONS DU VENDEUR**

Le VENDEUR déclare concernant le BIEN IMMOBILIER désigné ci-dessus :

- qu'il est libre de toute occupation quelconque, fermage, métayage dont le VENDEUR ferait son affaire exclusive et personnelle.
- qu'il est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire

G J

CC

ou légale.

- qu'il n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.
- qu'il n'est pas grevé d'un pacte de préférence au profit d'un tiers.

### **8 - REALISATION DE LA VENTE - FRAIS**

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude Me NOURY, notaire à LEUC (Aude).

Cet acte devra être régularisé au plus tard dans un délai de **18 mois** à compter de la signature des présentes.

Toutefois si à cette date,

- Un permis d'aménager est en cours d'instruction :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à l'obtention de l'arrêté dans un premier temps et jusqu'à la purge de l'ensemble des recours et au caractère exécutoire de l'autorisation dans le cas d'un arrêté positif.

- Un permis d'aménager a été obtenu mais non encore purgé de tous recours et non exécutoire :

le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à la purge de tous recours et au caractère exécutoire du permis d'aménager obtenu.

La date d'expiration du délai du compromis de vente, n'est pas extinctive mais constitutive d'un point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si dans le délai d'un mois de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

### **DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT D'UNE FAUTE DE L'ACQUEREUR**

Si le défaut de réalisation incombe à l'ACQUEREUR, le VENDEUR fera son affaire personnelle de toute demande en versement de dommages et intérêts, et le présent compromis de vente sera définitivement caduc, sans autre formalité.

### **DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT DU VENDEUR**

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, l'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit.

### **9 - FRAIS**

L'ACQUEREUR acquittera, les frais d'acte notariés relatif à la signature de l'acte authentique de vente.

L'ACQUEREUR acquittera également les frais de géomètre relatifs au mesurage et au bornage du bien immobilier, objet des présentes.

### **10 - INTERDICTIONS AU VENDEUR**

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des présentes, le VENDEUR s'interdit :

- Toute aliénation totale ou partielle du bien immobilier vendu. A défaut, le VENDEUR sera redevable de plein droit envers l'ACQUEREUR d'une indemnité fixée à 10% du prix de vente, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels l'ACQUEREUR pourra prétendre. Sachant que cette indemnité

G. J. Fc

ne peut priver, dans la même hypothèse, l'ACQUEREUR de la possibilité de poursuivre le VENDEUR en exécution de la vente.

- D'hypothéquer le bien vendu ou de le grever d'une charge réelle quelconque.
- De faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du bien immobilier dont il s'agit.

### **11 - CONDITION DETERMINANTE DES PRESENTES – PACTE DE PREFERENCE**

De convention expresse entre les parties, il est convenu que l'ACQUEREUR bénéficiera à l'expiration du présent compromis de vente et pour une période de 4 ans d'un pacte de préférence sur la totalité des parcelles relatées dans l'article 1-« DESIGNATION ».

En conséquence, le VENDEUR s'engage envers l'ACQUEREUR, dans le cas où il se déciderait à se dessaisir de tout ou partie desdites parcelles, à notifier à la SAS HECTARE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le prix, les modalités de paiement et les conditions auxquelles il envisage l'aliénation.

A ces prix, modalités de paiement et conditions, le VENDEUR s'engage expressément à donner la préférence sur tout autre acquéreur qui se présenterait, à la SAS HECTARE qui en conséquence aurait le droit d'exiger que tout ou partie des parcelles dont il s'agit lui soit vendues pour ces mêmes prix et conditions.

### **12 - NEGOCIATION**

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de la SARL dénommée « Occitanie Terrains ». Par conséquent, l'ACQUEREUR s'oblige à verser à ladite société la somme de CINQ MILLE EUROS HORS TAXE (5.000,00€HT) par lot de terrains à bâtir créés sur l'emprise du terrain vendu, avec un minimum d'honoraires de 10% hors taxes du prix d'achat dudit terrain, au titre de la négociation de la présente vente. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la réitération des présentes par acte authentique.

La Déclaration d'Intention d'Aliéner, établie par le notaire chargé de la vente, devra mentionner ces honoraires à la charge de l'ACQUEREUR.

### **13 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ou chez le notaire ci-dessus désigné.

Fait en trois exemplaires à LEUC le 20 Septembre 2019.

G.J

LE VENDEUR

L'ACQUEREUR



Département :  
AUDE

Commune :  
LEUC

Section : B  
Feuille : 000 B 02

Échelle d'origine : 1/2500  
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 12/09/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
CARCASSONNE  
Centre des Finances Publiques Place  
gaston Jourdanne 11807  
11807 CARCASSONNE CEDEX 9  
tél. 04 68 77 44 79 -fax  
ptgc.aude@dgflp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



