

100123801

AER/STA/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE VINGT ET UN FÉVRIER**

**A LE POUGET (Hérault), 15 Grand Rue Sainte-Catherine, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Anne-Elisabeth REY, Notaire associé de l'Office Notarial « Anne-
Elisabeth REY », Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée, titulaire
d'un Office Notarial à LE POUGET, 15 Grand Rue Sainte-Catherine,**

**A reçu le présent acte de COMPROMIS DE VENTE à la requête des
parties ci-après identifiées.**

VENDEUR

Madame Annie Pierrette Paule **BOULET**, exploitante agricole, épouse de
Monsieur André Marcel Rémy **BARRAL**, demeurant à SAINT-SATURNIN-DE-
LUCIAN (34725) 2 chemin de Saint-André.

Née à CLERMONT-L'HERAULT (34800) le 4 août 1964.

Mariée à la mairie de LE POUGET (34230) le 26 juillet 1986 sous le régime
de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

La Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au
capital de 35100000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), Le Clos des
Chaterelles 251 rue du Romarin BP 18, identifiée au SIREN sous le numéro
351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
MONTPELLIER.

QUOTITÉS ACQUISES

La société dénommée 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, 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'acquérir 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 À LA CAPACITÉ DES PARTIES

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

Concernant Madame Annie BARRAL

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société SAS HECTARE

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Madame Annie BOULET, est présente à l'acte.

- La Société dénommée SAS HECTARE est représentée aux présentes par Monsieur Sébastien JATTEAU, Responsable Développement, en vertu de la décision de Monsieur Guilhem PORTALES, Président de la société « SAS HECTARE » en date du 9 décembre 2021, demeurant ci-annexée.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** 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 la mise en œuvre de 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.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété, sous réserve de l'accomplissement des conditions, notamment suspensives, stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A LE POUGET (HÉRAULT) 34230 Lieu-dit les Combes,

Une parcelle de terrain à bâtir .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	24	LES COMBES	00 ha 41 a 57 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

CONCORDANCE CADASTRALE

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, il est établi le tableau ci-après :

Ancienne référence cadastrale d'origine		Référence cadastrale actuelle correspondante	
Section	Numéro	Section	Numéro
F	140	AE	24

ACCÈS AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue grâce à une servitude de passage sur la parcelle cadastrée section AE n°14 (anciennement cadastrée section F n°141 divisée ensuite en deux nouvelles parcelles cadastrées section F 1138 et 1139 devenues ensuite F n°1169 et 116) permettant de rejoindre la rue de la Ramassière.

Le VENDEUR expose ce qui suit :

EXPOSE

I- Aux termes d'un acte reçu par Maître Gabriel MARTIN, notaire à CLERMONT L'HERAULT, le 20 février 1986, publié au deuxième bureau des Hypothèques de MONTPELLIER, le 1^{er} avril 1986 Volume 519 N° 383, contenant donation à titre de partage anticipé de leurs biens par Monsieur Jean Marius Pierre BOULET, et Madame Marie Jeanne Emilienne Eléonore CARRISSON, son épouse, domiciliés à LE POUGET, au profit de leurs deux enfants, Madame Rose ALVERGNE née BOULET et Madame Annie BOULET, toutes deux comparantes aux présentes,

Il a été notamment attribué à Madame Rose BOULET :

Une parcelle de terre située dans la commune de LE POUGET, (Hérault), lieudit « Les Combes », section F N° 141 pour 41 a 90ca.

Il a été notamment attribué à Madame Annie BOULET :

Une parcelle de terre située dans la commune de LE POUGET, (Hérault), lieudit « Les Combes », section F N° 140 pour 36a 35a.

II- Aux termes de l'acte du 20 février 1986, ci-dessus relaté, il a été créé la servitude suivante ci-après littéralement relatée :

« constitution de servitude »

Il est constitué une servitude de passage sur la parcelle D N° 141 attribuée à Madame ALVERGNE au profit de la parcelle D 140 attribuée à Melle BOULET.

Cette servitude se caractérisera moyennant un chemin de sept mètres de large le long de la limite Nord de la parcelle 141, il est destiné à desservir la parcelle 140 à partir de la voie publique dénommée chemin de service « La Rémassière ». La parcelle D 140 sera le fonds dominant et la parcelle D 141 le fonds servant ; l'origine de ces deux parcelles est indiquée ci-dessus. Ce chemin aura une longueur de vingt-sept mètres.

Sur ce chemin le propriétaire de la parcelle D 140 aura droit de passage à toute heure du jour et de la nuit avec tous véhicules : il aura le droit également d'y installer en sous-sol ou par support aérien toutes canalisations nécessaires, d'égouts, d'eau, d'électricité, téléphone et autres.

L'entretien de ce chemin sera à charge du propriétaire de la parcelle D 140.

Cette servitude de passage n'inclut pas celle de stationner, de sorte que le propriétaire de la parcelle D 140 devra continuellement tenir ce chemin libre de tous véhicules stationnés ou du dépôt de toutes marchandises. »

Etant ici précisé que cette servitude concerne bien les parcelles cadastrées section F et non section D.

III- La parcelle N° 141 a été divisée en deux autres parcelles cadastrées section F N° 1168 pour 14a 20ca et N° 1169 pour 24a 52ca, la propriété de cette dernière conservée par Madame Rose BOULET.

IV- Aux termes d'un acte reçu par Me Eric NAHME, notaire à GIGNAC le 23 février 2011, publié au deuxième bureau des Hypothèques de MONTPELLIER, le 15 avril 2011, Volume 2011P N° 4992, il a été procédé à la modification de l'assiette de la servitude ci-dessus relatée ainsi qu'il suit littéralement retranscrit :

« RECTIFICATIF »

Les comparantes aux présentes déclarent que c'est à tort et par erreur que dans l'acte du 20 février 1986 ci-dessus relaté, les parcelles objets de la servitude ont été désignées sous la section D alors qu'en réalité elles étaient situées en section F.

MODIFICATIF

Les comparantes conviennent, d'un commun accord entre elle, de modifier la largeur de la servitude initialement fixée à sept mètres, cette largeur est ramenée à trois mètres cinquante.

Elles déclarent expressément que toutes les autres conditions de la servitude ci-dessus créées restent et demeurent inchangées.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est ici précisé tant pour le rectificatif que pour le modificatif:

Fonds dominant : Parcelle de terre située dans la commune de LE POUGET (Hérault), lieudit « Les Combes », section F N° 140 pour 36a 35ca.

Effet relatif : Acte reçu par Me Gabriel MARTIN, notaire à CLERMONT L'HERAULT, le 20 février 1986 publié au deuxième bureau des Hypothèques de MONTPELLIER, le 1^{er} avril 1986 V° 519, N° 383.

Fonds servant : Parcelle de terre située dans la commune de LE POUGET, (Hérault) lieudit « Les Combes » : section F N° 1169 pour 24a 52ca.

Effet relatif : Acte reçu par Me Gabriel MARTIN, notaire à CLERMONT L'HERAULT le 20 février 1986 publié au deuxième bureau des Hypothèques de MONTPELLIER, le 1^{er} avril 1986 V° 519, N° 383. »

L'**ACQUEREUR** déclare être parfaitement informé de la présente situation et les parties conviennent d'apporter à la servitude de nouvelles modifications stipulées ci-après.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est à usage de terrain à bâtir.

Le bien acquis est destiné par l'**ACQUEREUR** à l'usage suivant : réalisation d'un lotissement de 4 lots de terrain à bâtir maximum.

EFFET RELATIF

Donation partage suivant acte reçu par Maître MARTIN notaire à CLERMONT L'HERAULT le 20 février 1986 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 1^{er} avril 1986, volume 519, numéro 383.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

I- MODIFICATION DE SERVITUDE(S)

SERVITUDE DE PASSAGE

1°/ Madame Rose Marie Emilie BOULET, retraitée, demeurant à LE POUGET (34230) 14 rue Ramassière, née à CLERMONT L'HERAULT (34800) le 18 août 1959, Propriétaire de la parcelle cadastrée section AE n°14, fonds servant,
2°/ Et la société dénommée SAS HECTARE, acquéreur aux présentes,

Conviennt d'un commun accord de modifier, la servitude de passage créée aux termes d'un acte reçu par Maître Gabriel MARTIN, notaire à CLERMONT L'HERAULT, le 20 février 1986, publié au deuxième bureau des Hypothèques de MONTPELLIER, le 1er avril 1986 Volume 519 n° 383 et rectifiée et modifiée aux termes d'un acte reçu par Me Eric NAHME, notaire à GIGNAC le 23 février 2011, publié au deuxième bureau des Hypothèques de MONTPELLIER, le 15 avril 2011, Volume 2011P n° 4992, savoir :

- la largeur de la servitude fixée à trois mètres cinquante (3,50 m) aux termes de l'acte reçu par Maître NAHME le 23 janvier 2011, sus visé, afin de l'agrandir pour créer une voie d'accès de cinq mètres (5,00 m) avec éventuellement encore un accès piétonnier d'un mètre cinquante (1,50 m) soit une largeur totale de six mètres cinquante (6,50 m),
- et la longueur de la servitude fixée à vingt sept- mètres (27,00 m) aux termes de l'acte reçu par Maître MARTIN le 20 février 1986, sus visé, pour la porter à environ trente et un (31,00 m) mètres linéaires,

Tel que le tout est matérialisé, à titre indicatif, sur le plan ci-annexé auquel sera substitué à l'acte authentique réitérant les présentes, un plan précis établi par un géomètre.

Elles confirment que le propriétaire du fonds servant s'oblige à consentir au profit du propriétaire du fonds dominant (et des propriétaires successifs, notamment des futurs acquéreurs des quatre lots de terrain à bâtir à créer sur l'emprise du fonds dominant) un droit de passage en surface pour tous véhicules sans aucune restriction et en tréfonds pour tous réseaux et canalisations

Elles confirment également que le propriétaire du fonds dominant assumera les frais d'entretien du passage et des éventuels réseaux utiles à l'opération.

Elles déclarent expressément que toutes les autres conditions de la servitude ci-dessus créées restent et demeurent inchangées.

Cette modification de servitude fera l'objet d'un acte authentique à recevoir par le notaire soussigné concomitamment à celui qui réalisera la réitération des présentes.

Pour les besoins de la publicité foncière, il sera précisé :

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : la société « SAS HECTARE », acquéreur aux présentes,

Désignation cadastrale : AE n°24

Origine de propriété : Acte de réitération des présentes par acte authentique,

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : Madame Rose Marie Emilie BOULET, retraitée, demeurant à LE POUGET (34230) 14 rue Ramassière, née à CLERMONT L'HERAULT (34800) le 18 août 1959, ci-après plus amplement nommée,

Désignation cadastrale : AE n°14

Origine de propriété : Acte de donation-partage reçu par Maître MARTIN, notaire à CLERMONT L'HERAULT, le 20 février 1986, sus visé,

En contrepartie de la présente servitude et sous réserve de l'acquisition concomitante de la parcelle cadastrée section AE n°24 objet des présentes, la société HECTARE s'obligera à verser au propriétaire du fonds servant une indemnisation forfaitaire de **VINGT MILLE EUROS (20.000 Euros)** et s'engage à réaliser les travaux

indiquées sur le plan ci-annexé, savoir une grille pluviale au droit du portail et une clôture en grillage rigide le long de la future voie.

Tous les frais, droits et émoluments inhérents à la régularisation des présentes seront supportés par le propriétaire du fonds dominant.

II- SERVITUDE DE PASSAGE DE CANALISATION A CREER

1°/ Madame Rose Marie Emilie BOULET, retraitée, demeurant à LE POUGET (34230) 14 rue Ramassière, née à CLERMONT L'HERAULT (34800) le 18 août 1959, Propriétaire de la parcelle cadastrée section AE n°14, fonds servant,
2°/ Et la société dénommée SAS HECTARE, acquéreur aux présentes,

Convienent d'un commun accord de créer une servitude de passage de canalisation d'eau brute venant du puits situé sur les parcelles cadastrées section AE n°29 et 13 appartenant aux coindivisaires GUIEYSSE et alimentant la parcelle AE n°14 appartenant à Madame Rose Marie BOULET.

Cette création de servitude fera l'objet d'un acte authentique à recevoir par le notaire soussigné concomitamment à celui qui réalisera la réitération des présentes.

Pour les besoins de la publicité foncière, il sera précisé :

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : la société « SAS HECTARE », acquéreur aux présentes,

Désignation cadastrale : AE n°24

Origine de propriété : Acte de réitération des présentes par acte authentique,

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : Madame Rose Marie Emilie BOULET, retraitée, demeurant à LE POUGET (34230) 14 rue Ramassière, née à CLERMONT L'HERAULT (34800) le 18 août 1959, ci-après plus amplement nommée,

Désignation cadastrale : AE n°14

Origine de propriété : Acte de donation-partage reçu par Maître MARTIN, notaire à CLERMONT L'HERAULT, le 20 février 1986, sus visé,

Tous les frais, droits et émoluments inhérents à la régularisation des présentes seront supportés par le propriétaire du fonds servant.

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.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **SIX CENT VINGT-TROIS MILLE EUROS (623.000,00 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.

VERSEMENTS DIRECTS

Le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** que tout versement effectué directement par lui au **VENDEUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

NÉGOCIATION

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.

RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

RÉSERVES

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, électronique ou non, 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. Le **VENDEUR** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

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 stipulées dans l'intérêt exclusif de l'ACQUEREUR

1°/ 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 R 421-19 à R 421-22 du Code de l'urbanisme), purgé de tout recours et retrait et exécutoire, permettant la réalisation d'**un lotissement de maximum quatre (4) lots de terrains à bâtir, dont la hauteur de villas sera limitée à du plain-pied.**

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.

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 sur l'emprise du **BIEN** objet des présentes, dans le délai de **DEUX (2) MOIS** à compter de la signature des présentes, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente, étant précisé que ce délai n'est pas extinctif. Au cas où l'**ACQUEREUR** ne respecterait pas ce délai indicatif en raison de difficultés extérieures à sa volonté, les parties conviennent d'ores et déjà de se réunir à première demande de l'une ou l'autre des parties à l'effet de proroger le délai du permis d'aménager en vue d'obtenir la levée des conditions suspensives.

A défaut de transmettre la justification du dépôt dans le délai requis, sauf prorogation convenu d'un commun accord entre les parties, le **VENDEUR** pourra se prévaloir, quinze jours après une mise en demeure par courrier recommandé avec avis de réception demeurée sans effet, si bon lui semble, de la caducité des présentes sans versement d'une quelconque indemnité de part ni d'autre.

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

À défaut d'une telle renonciation ou en l'absence de l'octroi de ce permis d'aménager purgé de tous recours et retrait et exécutoire, l'**ACQUEREUR** pourra si bon lui semble, se prévaloir de la caducité des présentes.

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

- d'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.

- de déposer à ses frais la demande de permis d'aménager conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,

- de 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,

- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, 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. Dans cette hypothèse (investissement excédent le coût normal des travaux), l'ACQUEREUR pourra se prévaloir de la caducité des présentes sans indemnités de part ni d'autre.

Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, l'ACQUEREUR devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

- 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.

Etant précisé que l'ACQUEREUR pourra également compléter la commercialisation du projet envisagé en assurant aux éventuels acquéreurs/clients des visites du Bien sur place.

- 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.

- à toutes fins utiles, à faire procéder au débroussaillage du bien immobilier objet des présentes.

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.

Mise en œuvre

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

I - Si l'ACQUEREUR ne reçoit aucune réponse de l'administration à l'issue du délai d'instruction, 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.

II- Si le permis d'aménager est accordé expressément, 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, 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 : dans les quinze jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les huit jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

a - Si le permis d'aménager 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.

Toutefois, en pareille situation les parties s'obligent à se réunir à première demande de l'une d'elles à l'effet de proroger la durée des présentes du temps nécessaire à l'obtention d'une décision permettant de statuer définitivement sur le sort de l'autorisation d'urbanisme en cause.

b - Si le permis d'aménager 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 sous réserve d'un permis devenu exécutoire.

En tout état de cause, l'ACQUEREUR pourra renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive si bon lui semble. A défaut d'une telle renonciation expresse, ou de la non-obtention d'un permis d'aménager et sauf prorogation du délai d'obtention d'un permis d'aménager, en vue d'obtenir la levée des conditions suspensives avant l'expiration de la promesse de vente, l'ACQUEREUR pourra, si bon lui semble, se prévaloir de la caducité des présentes sans indemnité de part ni d'autre.

2°/ Condition suspensive d'obtention de prêt

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix d'acquisition des travaux VRD et des taxes diverses éventuelles, un ou plusieurs prêts, et ce dans les conditions suivantes :

- montant minimum de : 750.000,00 Euros
- durée minimum de : 3 ans
- taux maximum de : 3%

En conséquence, le compromis est soumis en faveur de l'ACQUEREUR et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles notamment 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.

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

L'ACQUEREUR s'oblige, à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement dans les meilleurs délais, et notamment à déposer le dossier d'emprunt dans le **délai de DEUX (2) mois à compter de l'obtention de l'arrêté du permis d'aménager autorisant la réalisation du projet envisagé.**

Réalisation de la condition suspensive

Pour l'application de cette condition, ce ou ces prêts seront réputés obtenus lorsqu'une ou plusieurs offres de prêt auront été émises.

3°/ Etude de sols et de pollution

La présente convention est soumise à la condition suspensive que les études, sondages, audits environnementaux du sol – sous-sol nappe phréatique qui seront diligentés auprès d'une société spécialisée aux frais et à la demande du BENEFCIAIRE, sur l'ensemble de l'assiette foncière du projet d'aménagement envisagé :

- confirment que la nature du sol et/ou du sous-sol du BIEN comme plus généralement de l'ensemble du terrain d'assiette du projet permet la réalisation du projet envisagé par le BENEFCIAIRE, plus amplement décrit ci-dessus;

- ne révèlent pas des sujétions particulières du sol et du sous-sol nécessitant, pour la réalisation de travaux confortatifs ou des prescriptions techniques particulières ou inhabituelles, telles notamment que des fondations spéciales (pieux, puits, radiers, autre technique non courante, etc.), le comblement ou la confortation de cavités souterraines, ou des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage, dévoiement des eaux souterraines, rabattement de nappe, pieux sécants, puits, parois moulées, ...) ou encore l'obligation de recours à des techniques d'adaptation au sol et au sous-sol (notamment en raison de la nature du sol et/ou du sous-sol et de la présence d'eau) .

- ne révèlent pas d'anciennes carrières ou d'ouvrages enterrés non déclaré aux présentes ou aux actes de promesse de vente des parcelles voisines constituant l'Assiette du programme de construction,

- confirment que la nature du sol et/ou du sous-sol du BIEN est bien conforme aux déclarations du PROMETTANT

- et confirment qu'il n'existe pas dans le sol ou le sous-sol de pollution de quelque nature que ce soit incompatible avec la destination du projet d'aménagement et/ ou entraîne un surcout ou un empêchement quelconque d'excaver les terres polluées dans une décharge de type Installation de stockage de déchets inertes (par abréviation ISDI) ou moins contraignante En conséquence, le BENEFCIAIRE pourra se prévaloir de la condition suspensive dans l'éventualité d'une contrainte de mise en décharge des terres en Installation de stockage des déchets dangereux (par abréviation ISDD) ou Installation de stockage des déchets non dangereux (par abréviation ISDND) ou bio centre.

4°/ Diagnostic archéologique

La présente convention est soumise à la condition suspensive que l'autorisation d'urbanisme devant être obtenue ne soit pas assortie de la demande par le préfet de région de prescriptions archéologiques devant être réalisées, ni soumise à des prescriptions ou mesures compensatoires susceptibles de compromettre la faisabilité technique et/ou l'équilibre économique du projet envisagé ni remettre en cause le nombre de lots de terrain à bâtir minimum.

Il est ici précisé que l'archéologie préventive consiste en une étude scientifique permettant de déterminer sur terre et sous les eaux les éléments du patrimoine archéologique qui seront ou qui sont susceptibles d'être affectés par des travaux publics ou privés.

5°/ Loi sur l'eau

Les présentes sont également soumises à la condition suspensive que l'autorisation d'urbanisme devant être obtenue ne soit pas assorti de prescriptions découlant de l'application de la loi sur l'eau (art. L 211-1 et suivants du Code de l'Environnement) entraînant pour l'ACQUEREUR un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet immobilier ni ne compromette par des mesures compensatoires l'économie du contrat, ni que le projet soit soumis à étude d'impact au sens des articles L 424-4 du Code de l'urbanisme et L 122-1-1 du Code de l'environnement.

Précision faite que les cinq présentes conditions suspensives sus visées 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.

CONDITIONS PARTICULIERES

1°/ La société HECTARE prend l'engagement de financer tous les travaux de viabilité internes aux lotissements (réseau d'eau potable, d'égout, de télécom et d'électricité) ainsi que tous les frais de géomètre, bureaux d'étude dont notamment l'étude de sol G1.

2°/ La société HECTARE s'engage à réaliser un lotissement de maximum quatre (4) lots de terrains à bâtir, dont la hauteur de villas sera limitée à du plain-pied.

3°/ La société HECTARE prend l'engagement de financer les travaux extérieurs à l'emprise foncière de la parcelle AE n°24 dans la limite d'un montant maximum de 20.000 Euros HT, savoir :

- le renforcement du réseau d'électricité basse tension sur un linéaire de 45 mètres conformément à l'avis d'ENEDIS délivré le 10/05/2021 qui demande le passage en servitude souterrain sur la parcelle AE n°23 jusqu'au poste « le moulin »
- une reprise éventuelle du tablier de la rue de la Ramassière sous la forme d'une rénovation du revêtement en bicouche sur un linéaire d'environ 140 mètres sur environ 3 mètres de largeur.

4°/ La société HECTARE accepte d'être le fonds servant :

- de la servitude de passage de canalisations (deux conduites d'eau potable et d'égout) sur la parcelle AE n°24 objet des présentes, le long de la parcelle AE n°115 et dont le fonds dominant est la parcelle AE n°15. (voir rappel de servitude sur la note demeurant ci-annexée).

- de la servitude de passage de canalisation d'eau brute venant du puits situé sur les parcelles cadastrées section AE n°29 et 13 appartenant aux coindivisaires GUIEYSSE et alimentant la parcelle AE n°14 appartenant à Madame Rose Marie BOULET, intervenant aux présentes

STIPULATION DE PÉNALITÉ

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de SOIXANTE-DEUX MILLE TROIS CENTES EUROS (62.300,00 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.

SÉQUESTRE/ INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Il est ici précisé que l'ACQUEREUR a obtenu de la BANQUE POPULAIRE DU SUD dont le siège social est à PERPIGNAN (66966) 38 Boulevard Georges

Clémenceau, une garantie à première demande du paiement du dépôt de garantie/ indemnité d'immobilisation au profit du VENDEUR et de se porter garant de l'ACQUEREUR de payer à première demande la somme de TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35.000,00 EUR), précision étant ici faite que ladite garantie ne couvre pas le paiement des pénalités ou indemnités pouvant être dues au VENDEUR.

Ladite garantie a été constituée suivant engagement de la banque en date à NIMES du 16 février 2022 et dont copie demeure ci-annexée.

La portée et le mécanisme de cette garantie ont été ci-après littéralement retranscrits :

« ARTICLE 1 - ENGAGEMENT DE LA BANQUE

La Banque se constitue garante du Client, et s'engage à payer à première demande à concurrence de la somme maximale de TRENTE CINQ MILLE EUROS (35 000€), l'indemnité d'immobilisation.

La présente garantie ne couvre pas le paiement des pénalités ou indemnités pouvant être dues au Vendeur.

L'engagement de la Banque est couvert par le mécanisme de garantie des cautions institué à l'article L.313-50 et suivants du Code Monétaire et Financier.

ARTICLE 2 - DUREE DE LA GARANTIE

La présente garantie est délivrée jusqu'au 30 novembre 2022 à compter de sa date de signature.

ARTICLE 3 - MISE EN JEU DE L'ENGAGEMENT

La présente garantie, engagement strictement financier, exclusive de toute obligation de faire, est inconditionnelle et irrévocable.

Elle ne pourra être mise en jeu que par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Vendeur à la Banque.

En cas de contestation par le Client de l'appel en garantie formulé à l'encontre de la Banque par le Vendeur, ce dernier devra produire à la Banque une décision judiciaire passée en force de chose jugée.

En raison du paiement qu'elle aura effectué, la Banque se trouvera subrogée dans tous les droits du Vendeur à l'encontre du Client, conformément aux dispositions des articles 1346 à 1346-5 du Code Civil.

Le Vendeur renonce d'ores-et-déjà à se prévaloir des dispositions de l'article 1346-3 du Code Civil.

ARTICLE 4 - CESSATION DE L'ENGAGEMENT

La présente garantie cessera de produire ses effets à l'expiration du délai précité, ou sur production à la Banque par le Vendeur d'une mainlevée accompagnée du retour de l'original des présentes ou d'un reçu pour solde de tout compte émanant dudit Vendeur.

A l'expiration du délai précité ou à réception de l'acte de mainlevée, le présent engagement sera automatiquement et de plein droit caduc et aucune demande s'y référant tant pour le passé que pour l'avenir ne sera plus recevable, pour quelque cause ou motif que ce soit, même antérieur.

En conséquence, après l'expiration du délai, la restitution du présent acte à la Banque ne sera pas nécessaire pour constater son terme, le Vendeur ne pouvant plus s'en prévaloir pour l'avenir.

ARTICLE 5 – ADHESION ET DECLARATIONS DU OU DES TITULAIRES

Le Vendeur déclare avoir pris connaissance, lu et compris la Notice d'information sur le traitement des données à caractère personnel.

ARTICLE 6 - PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Dans le cadre de la signature et de l'exécution du présent contrat, et plus généralement de notre relation, la BANQUE POPULAIRE DU SUD recueille et traite des données à caractère personnel concernant le Vendeur et concernant les personnes physiques intervenant dans le cadre de cette relation (mandataire, représentant légal, caution, contact désigné, préposé, bénéficiaire effectif, membre de votre famille...).

Les informations vous expliquant pourquoi et comment ces données sont utilisées, combien de temps elles seront conservées ainsi que les droits dont vous disposez sur vos données figurent dans notre Notice d'information sur le traitement des données à caractère personnel.

Cette notice est portée à la connaissance du Vendeur lors de la première collecte des données. Le Vendeur peut y accéder à tout moment, sur notre site internet www.sud.banquepopulaire.fr ou en obtenir un exemplaire auprès de son agence.

La BANQUE POPULAIRE DU SUD communiquera en temps utile les évolutions apportées à ces informations.

ARTICLE 7 - ELECTION DE DOMICILE - DROIT APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Il est fait élection de domicile, pour la Banque, en son siège social, 38 Boulevard Georges Clemenceau 66000 PERPIGNAN.

Le présent acte est soumis au droit français pour son interprétation et son exécution.

Toute difficulté relative à l'interprétation, à l'exécution ou à la validité des présentes sera de la compétence exclusive des tribunaux français et plus particulièrement ceux de Perpignan, Nîmes et Montpellier, et ce, même en cas de pluralité d'instances ou d'appels en garantie.

Les parties conviennent de faire attribution expresse de juridiction aux tribunaux du siège social de la Banque. »

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par les dispositions de l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'**ACQUEREUR** en s'en dessaisissant et le **VENDEUR** en restituant le double.

Le **VENDEUR** ne pourra actionner la caution si l'**ACQUEREUR** justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée au premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au **VENDEUR**, par mise en jeu de la caution et à due concurrence de la stipulation de pénalité ci-dessus, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

RENONCIATION ET GARANTIE DU DONATEUR

Madame Marie Jeanne Emilienne Eléonore **CARRISSON**, Retraitée, demeurant à LE POUGET (34230) 6 rue de la Gorgue.

Née à CANET (34800), le 17 mai 1929.

Veuve de Monsieur Jean Marius Pierre **BOULET** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Non présente à l'acte mais représentée par Madame Rose Marie Emilie BOULET, intervenant aux présentes, sus nommée,

Aux termes d'une procuration sous seing privé en date à LE POUGET du 21 février 2021, demeurant ci-annexée aux présentes,

Qui, connaissance prise des présentes, déclare, conformément aux dispositions de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir à cette vente, et par suite :

- Renoncer irrévocablement à toutes les charges et conditions qui ont pu être imposées au **VENDEUR** dans l'acte de donation-partage reçu par Maître Michel GAUSSEN, notaire à FONTES (34320), le 4 janvier 1999, en ce qui concerne le **BIEN**, à savoir :
 - le droit de retour conventionnel permis par les articles 951 et 952 du Code civil,
 - l'action révocatoire dont les éléments constitutifs sont énoncés aux articles 953 et suivants du Code civil.
- Garantir à cet effet l'**ACQUEREUR** contre tous troubles et risques d'éviction.
- Attester avoir pour héritiers réservataires Madame Annie BOULET épouse BARRAL, venderesse aux présentes, et Madame Rose BOULET ci-après plus amplement nommée.

CONSENTEMENT A ALIENATION

Madame Rose Marie Emilie **BOULET**, Retraitée, épouse de Monsieur Géraud Marie-Ange Georges **VENZAC**, demeurant à LE POUGET (34230) 14 rue de la Ramassière.

Née à CLERMONT-L'HERAULT (34800) le 18 août 1959.

Mariée à la mairie de BALARUC-LES-BAINS (34540) le 29 mai 2010 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

Qui, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 924-4 du Code civil et avoir été pleinement informé de la présente vente, donne son consentement pur et simple à celle-ci.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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 relatifs au **BIEN**.

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 ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles rapportées en une note annexée.

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, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou 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, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

CONTENANCE

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

IMPÔTS 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**, directement et en dehors de la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est 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 des taxes foncières 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**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, 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 L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme opérationnel

Un certificat d'urbanisme opérationnel pour la création de trois lots à bâtir a été délivré le 31 mai 2021, sous le numéro CU 034 210 21 00027.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, notamment les dispositions applicables à la zone II AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE POUGET et les prescriptions du service des eaux de la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault et d'ENEDIS.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance :

- Des dispositions d'urbanisme applicables.
- Des servitudes d'utilité publique.
- Du droit de préemption.
- Du régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Des avis ou accords nécessaires.
- Des observations.

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etude géotechnique

Le terrain se trouvant dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, et dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles, une étude géotechnique est prescrite par les dispositions de l'article L 112-21 du Code de la construction et de l'habitation.

En l'espèce, l'étude géotechnique a été effectuée par le cabinet GEOMECA sis à PEROLS (34470) 75 rue Jérémy Bentham le 3 février 2022 et est annexée.

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Cette étude devra être annexée aux mutations successives du terrain.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES 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).

Une copie de ces consultations est annexée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - ☐ l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
 - qu'il n'a reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
 - qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son 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 complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la

découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUÉREUR** 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.

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 novembre 2022** par le ministère de Maître **REY** notaire à **LE POUGET** moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

Toutefois si, à l'expiration du délai fixé ci-dessus, certains des documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai dont il s'agit serait automatiquement prorogé aux quinze jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

En outre, il est expressément convenu entre les parties que les présentes seront automatiquement prorogées dans les hypothèses suivantes :

- le permis d'aménager serait en cours d'instruction ou en cours de purge des recours et retrait, ou non encore exécutoire, le délai de validité des présentes serait automatiquement prorogé pour une durée équivalente à la durée nécessaire à l'instruction et à l'obtention d'un tel permis purgé de tous recours et retrait et exécutoire.

- le permis d'aménager ferait l'objet d'un recours dans l'un ou l'autre de ces délais, le délai de validité des présentes serait automatiquement prorogé pour une durée équivalente à la durée du recours majorée du délai nécessaire à l'obtention dudit permis d'aménager purgé de tous recours et retrait.

Enfin, en cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFICIAIRE de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente vente, l'autre pourra invoquer le bénéfice de la clause pénale ou saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, le tout dans le délai d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte, et cette partie devra en outre payer à son cocontractant, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, nonobstant tous dommages-intérêts.

Si le défaut de réitération à la date 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.

Dans ce cas, il pourra immédiatement disposer du bien dont s'agit : il pourra le vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera et il lui sera dû par l'ACQUEREUR, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, déduction faite des frais de celles-ci.

Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de ce dépôt s'imputera sur celui de la clause pénale à due concurrence et sera immédiatement payé au VENDEUR sous la déduction des frais des présentes.

Le notaire ne pourra remettre le dépôt de garantie à qui que ce soit qu'en vertu d'un accord écrit des parties ou à défaut d'une décision judiciaire.

INTERDICTION D'ALIÉNER ET D'HYPOTHÉQUER – CONSTITUTION DE CHARGE

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.

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du **VENDEUR**.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le **BIEN**.

SIGNATURES DES ACTES DE REVENTES DES LOTS

Les actes de reventes des lots du programme à réaliser par l'ACQUEREUR sur le bien immobilier objet des présentes seront signés en l'étude du notaire ci-dessus désigné.

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. 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.

Les **PARTIES** sont informées que suite 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 entreraient 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.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **VENDEUR** n'est pas une personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

L'**ACQUEREUR** demande à 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.
- 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 du service des impôts des entreprises de MONTPELLIER SUD-EST 156 rue Alfred Nobel à MONTPELLIER (34000), où le redevable est identifié sous le numéro FR24 351338660 00027.
- Que son numéro SIREN est le 351338660.

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

La commune n'a pas instauré la taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible telle que prévue par les dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts.

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

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

PLUS-VALUE

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

Donation partage suivant acte reçu par Maître MARTIN, notaire à CLERMONT L'HERAULT le 20 février 1986 pour une valeur de vingt-cinq mille francs (25.000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 1er avril 1986 volume 519, numéro 383.

Le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération de plus-values compte tenu de la détention de l'immeuble dans son patrimoine.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

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

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de PEZENAS – 8 place du 14 Juillet - 34120 PEZENAS et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

DROIT SUR ÉTAT

Cet acte sera enregistré au droit fixe des actes innomés conformément aux dispositions de l'article 680 du Code général des impôts.

FRAIS

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

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

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 seront supportés par l'**ACQUEREUR**.

RÉMUNÉRATION LIÉE À LA PRÉPARATION ET LA RÉDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à Office Notarial 15 Grand Rue Sainte-Catherine à LE POUGET des honoraires, à la charge de l'**ACQUEREUR**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de CENT QUATRE-VINGTS EUROS (180,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à Office Notarial 15 Grand Rue Sainte-Catherine à LE POUGET en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

La convention d'honoraires signée et établie préalablement est annexée.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, l'**ACQUÉREUR** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes la somme de quatre cent cinquante euros (450,00 eur), intégrant :

- le coût de l'enregistrement des présentes (125 Euros)
- le montant sus visé des honoraires du rédacteur (180 Euros TTC)
- et pour le solde, une avance sur le coût des formalités préalables.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires tant pour la publicité foncière que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux 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.

SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que l'**ACQUEREUR** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- 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 l'existence des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le **VENDEUR** indique que le **BIEN** est assuré et qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le **BIEN**.

PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

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

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.

Toutefois, en cas de décès du **VENDEUR** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, l'**ACQUEREUR** pourra demander à être dérogé

CONDITION DE SURVIE 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 dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes 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 REY.

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.

DISPENSE DE PUBLICATION AU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Les parties reconnaissent avoir été averties par le notaire soussigné de l'intérêt qu'elles ont à faire publier le présent accord au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers. Dans l'instant elles requièrent le notaire soussigné de suspendre cette formalité jusqu'à nouvel ordre de leur part, résultant d'une lettre recommandée adressée à Maître Anne-Elisabeth REY, notaire à LE POUGET (34230) 15 Grand Rue Sainte-Catherine, par laquelle l'une d'entre elles manifesterait son désir de faire effectuer cette publication, accompagnée de la provision sur frais nécessaire à celle-ci.

Il est précisé que le présent compromis constate la vente mais n'opère pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, sa publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

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 SINCÉRITÉ

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.

ABSENCE DE DROIT DE RÉTRACTATION

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 DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- 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 ou concourant 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 la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, 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 à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : office.rey@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une

autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.