

101032003
EP/CE/

AVENANT N°1 COMPROMIS DE VENTE
BORNAO/ SAS HECTARE

ENTRE :

Madame Andrée Madeleine Paule **MIZRAHI**, retraitée, épouse de Monsieur José-Luis **BORNAO**, demeurant à BOUILLARGUES (30230) 7 rue des Oustalets.

Née à MONTPELLIER (34000) le 14 avril 1951.

Mariée à la mairie de BOUILLARGUES (30230) le 23 juin 1973 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Robert DUGAS, notaire à NIMES, le 18 juin 1973.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

ET

La Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 351.000.000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), clos des Chanterelles, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Andrée MIZRAHI, épouse de Monsieur José-Luis BORNAO, est présente à l'acte.

- La Société dénommée SAS HECTARE est représentée par son Responsable Développement, Monsieur JATTEAU Sébastien, ayant tous pouvoirs aux présentes en vertu de la délégation de pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Guilhem PORTALES en sa qualité de Président Directeur Général dont une copie est ci-annexée.

Annexe n°1

EXPOSE

Les parties ont conclu un compromis de vente en date à NIMES du 17 décembre 2019 concernant le bien dont la désignation suit.

88 AB

IDENTIFICATION DU BIEN**DESIGNATION**

A CAMPAGNAN (HÉRAULT) 34230 LE VILLAGE,
Une parcelle de 4220 m² à détacher d'un plus grand ensemble cadastré sur ladite commune Section AB numéro 21 de 5020 m².

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	21	LE VILLAGE	00 ha 50 a 20 ca

Le VENDEUR conservera 800 m² de terrain qui sera constitué de deux lots de terrain à bâtir du futur lotissement.

L'emplacement des parcelles conservées par le vendeur sera choisi par lui ultérieurement au vu du plan de masse qui lui sera présenté par l'ACQUEREUR et ce dès l'obtention du permis d'aménager.

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

Ledit compromis a été conclu sous les conditions ci-après reproduites :

« PRIX DE VENTE »

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240.000,00 EUR)

Lequel prix sera payable de la façon suivante :

- 1) *A concurrence de la somme de 190 000 € payable en numéraire le jour de la signature de l'acte authentique de vente.*
- 2) *Quant au solde, soit la somme de 50 000 €, il est converti en l'obligation pour l'ACQUEREUR de viabiliser 2 parcelles d'une superficie de 400 m² chacune restant la propriété du VENDEUR.*

Cette facturation forfaitaire comprend le coût de la mise en viabilité en eau potable, égout, électricité, téléphone, gaz de ville de chaque lot, les taxes communales exigibles dans le cadre de l'autorisation de lotir, la part du coût foncier des voiries et de leur réalisation, la part du coût foncier des espaces verts et de leur aménagement, la part des frais de bureau d'étude et de géomètre, la part éventuelle du coût des fouilles archéologiques, celle relative au coût du savoir-faire de l'aménageur foncier, la part de contribution éventuelle à la création de parcelles destinées à la réalisation de logements sociaux etc...

Le privilège du VENDEUR, remplacé éventuellement par une caution bancaire garantira au VENDEUR la mise en viabilité des parcelles susvisées restant sa propriété.

La livraison des travaux de viabilisation devra intervenir au plus tard dans un délai de 1 an à compter de la réitération des présentes par acte authentique. Ce délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles de suspension de délais.

Les attestations délivrées par le Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage certifiant l'achèvement des travaux du lotissement, attesteront de l'exécution des obligations de faire dues par l'ACQUEREUR au VENDEUR.

B- CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

SR AB

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

1° - Obtention d'un ou plusieurs permis d'aménager de 13 lots, purgés de tous recours et retraits exécutoires permettant la réalisation d'un aménagement à vocation principalement d'habitation, sur ladite parcelle, mais aussi sur une parcelle voisine cadastrée section AB N° 10 de 2060 m².

Il est ici précisé :

- que le VENDEUR conservera deux parcelles de 400m² chacune issus de ce lotissement,
- et que Madame SAVATH propriétaire de la parcelle section AB numéro 10 qui formera également l'assiette du lotissement conservera pour sa part une parcelle de 400m² issue du futur lotissement.

Pour se prévaloir de ladite condition suspensive, l'ACQUEREUR devra justifier auprès du VENDEUR du récépissé de dépôt du de permis d'aménager au plus tard le 29 février 2020.

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

L'obtention de ce permis devra avoir lieu au plus tard le 31 JUILLET 2020.

Les parties sont informées que le délai de recours contentieux au permis d'aménager à l'égard des tiers est de deux mois à compter du premier jour d'affichage de la décision de lotir sur le terrain. Le permis d'aménager ne peut être retiré que s'il est illégal, et ce dans le délai de trois mois suivant sa date de délivrance.

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

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

Compatibilité technique et économique de l'opération

Les parties conviennent que les résultats des études de sol, de sous-sol, des prélèvements et de toutes analyses, réalisés par l'**ACQUEREUR** à ses frais et sous sa responsabilité, ne devront pas remettre en cause la réalisation technique et/ou économique des opérations de construction ou d'aménagement envisagées sur le **BIEN** par l'**ACQUEREUR**.

Dans le cas contraire, et sauf à ce que l'**ACQUEREUR** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques.

Il est ici précisé que le **VENDEUR** autorise l'**ACQUEREUR** à effectuer toutes les démarches susvisées.

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

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 900 000 Euros représentant 80% du coût total de l'opération d'aménagement.
- durée minimum de : 3 ans
- taux maximum de : 3%

Pour se prévaloir de ladite condition suspensive, l'ACQUEREUR devra justifier auprès du VENDEUR du récépissé de dépôt de prêt dans les 45 jours suivant l'obtention du permis d'aménager.

ST AB

3° - acquisition par l'acquéreur d'un terrain sis commune de **CAMPAGNAN (34230)** d'une parcelle de 1160m² à détacher d'un plus grand ensemble cadastré sur ladite commune Section AB numéro 10 de 2060 m², appartenant à Madame SAVATH avec laquelle est également signé ce jour un compromis de vente.

Ces deux acquisitions devront être signées le même jour, il s'agit d'une condition essentielle et déterminante sans laquelle l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté.

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.

REITERATION AUTHENTIQUE

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude de Maître PROHIN Emmanuel, notaire à NIMES.

Cet acte devra être régularisé au plus tard à la date du 30 Novembre 2020.

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.

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

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

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

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

Si le défaut de réitération à la date de réalisation ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'ACQUEREUR de sa renonciation par lettre

80 AB

recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Il sera dû par l'ACQUEREUR, dans cette hypothèse, le montant de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes au titre de l'inexécution du contrat. Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de celui-ci s'imputera à due concurrence sur celui de la stipulation de pénalité. »

Ceci exposé, il est passé à l'avenant objet des présentes :

AVENANT

Les parties veulent apporter les modifications suivantes à ce compromis :

I- Modifications des modalités de paiement du prix de vente

PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240.000,00 EUR)**

Lequel prix sera payable de la façon suivante :

- 1) A concurrence de la somme de **CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (135 000,00 EUR)** payable comptant en numéraire le jour de la signature de l'acte authentique de vente.
- 2) A concurrence de la somme de **CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (55.000€)** versée, ce jour, en numéraire, à titre d'acompte par la comptabilité de Maître Emmanuel PROHIN, notaire à NIMES.

Le sort de l'acompte sera le suivant selon le cas ci-après mentionné :

- Il s'imputera purement et simplement à due concurrence sur le prix de vente en cas de réalisation de la présente vente.
- En cas de non-réalisation des présentes, quel qu'en soit la raison, les parties conviennent expressément ce qui suit, à la discrétion du **VENDEUR** :
 - o **OPTION 1** : Soit le **VENDEUR** décide que l'acompte versé lui restera acquis. En contrepartie de la conservation de ladite somme, l'**ACQUEREUR** deviendra propriétaire d'une superficie de **967m²** à détacher du Bien objet des présentes. Etant précisé que le choix de ladite parcelle s'effectuera, en pareille hypothèse, discrétionnairement par l'**ACQUEREUR**.

A cet effet, le **VENDEUR** donne irrévocablement tous pouvoirs à l'**ACQUEREUR** à l'effet de faire dresser un document d'arpentage, à ses frais, permettant de détacher la partie du terrain afin de régulariser le transfert de propriété.

Etant également précisé que par la signature des présentes, le **VENDEUR** donne expressément tous pouvoirs à tout clerc de l'office notarial à l'effet d'établir, de signer, toutes les formalités nécessaires à la régularisation du transfert de propriété au profit de l'**ACQUEREUR** et ce à première demande qui en sera faite par l'**ACQUEREUR**.

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

ST AB

- OPTION 2 : Soit le **VENDEUR** décide de rembourser l'acompte de CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (55.000€) à l'**ACQUEREUR**. Dans cette hypothèse, le **VENDEUR** s'oblige à procéder au remboursement de cette somme au plus tard le 30 août 2022.

Le **VENDEUR** s'oblige à faire connaître sa décision à l'**ACQUEREUR** quant au choix de l'une ou l'autre hypothèse **au plus tard le 10 juillet 2022**. A défaut d'avoir exprimé le choix, il sera opéré l'option 1 du détachement parcellaire.

3) Quant au solde, soit la somme de 50 000 €, il est converti en l'obligation pour l'**ACQUEREUR** de viabiliser 2 parcelles d'une superficie de 400 m² chacune restant la propriété du **VENDEUR**.

Cette facturation forfaitaire comprend le coût de la mise en viabilité en eau potable, égout, électricité, téléphone, gaz de ville de chaque lot, les taxes communales exigibles dans le cadre de l'autorisation de lotir, la part du coût foncier des voiries et de leur réalisation, la part du coût foncier des espaces verts et de leur aménagement, la part des frais de bureau d'étude et de géomètre, la part éventuelle du coût des fouilles archéologiques, celle relative au coût du savoir-faire de l'aménageur foncier, la part de contribution éventuelle à la création de parcelles destinées à la réalisation de logements sociaux etc...

Le privilège du **VENDEUR**, remplacé éventuellement par une caution bancaire garantira au **VENDEUR** la mise en viabilité des parcelles susvisées restant sa propriété.

La livraison des travaux de viabilisation devra intervenir au plus tard dans un délai de 1 an à compter de la réitération des présentes par acte authentique. Ce délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles de suspension de délais.

Les attestations délivrées par le Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage certifiant l'achèvement des travaux du lotissement, attesteront de l'exécution des obligations de faire dues par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR**.

Il est ici précisé que le **VENDEUR** aura donc la qualité de coloti pour les lots conservés par lui et par conséquent s'oblige à respecter les différents documents applicables au lotissement (notamment le cahier des charges, le règlement, les statuts ASL dont il sera membre de plein droit..)

En outre, le VENDEUR sera tenu en qualité de colotis de verser en la comptabilité du notaire soussigné, agissant en qualité de séquestre, le jour de la régularisation des présentes en la forme authentique, la somme correspondant aux cautions nécessaires à la protection des ouvrages et au respect des obligations conformément aux stipulations du cahier des charges du lotissement ainsi que la quote-part correspondant à la constitution de l'ASL du lotissement.

II- Prorogation de la condition suspensive d'obtention d'un permis d'aménager purgé de tout recours

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 :

AB
S

1° - Obtention d'un ou plusieurs permis d'aménager de 13 lots, purgés de tous recours et retraits exécutoires permettant la réalisation d'un aménagement à vocation principalement d'habitation, sur ladite parcelle, mais aussi sur une parcelle voisine cadastrée section AB N° 10 de 2060 m².

Il est ici précisé :

- que le VENDEUR conservera deux parcelles de 400m² chacune issus de ce lotissement,
- et que Madame SAVATH propriétaire de la parcelle section AB numéro 10 qui formera également l'assiette du lotissement conservera pour sa part une parcelle de 400m² issue du futur lotissement.

Pour se prévaloir de ladite condition suspensive, l'ACQUEREUR devra justifier auprès du VENDEUR du récépissé de dépôt du de permis d'aménager au plus tard le **30 septembre 2021**.

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

L'obtention de ce permis devra avoir lieu au plus tard **le 31 janvier 2022**.

Les parties sont informées que le délai de recours contentieux au permis d'aménager à l'égard des tiers est de deux mois à compter du premier jour d'affichage de la décision de lotir sur le terrain. Le permis d'aménager ne peut être retiré que s'il est illégal, et ce dans le délai de trois mois suivant sa date de délivrance.

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

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

III- Prorogation de la durée du compromis

REITERATION AUTHENTIQUE

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude de Maître PROHIN Emmanuel, notaire à NIMES.

Cet acte devra être régularisé au plus tard à **la date du 30 juin 2022**.

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.

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

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

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

AB

St

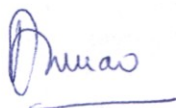
En cas de défaillance ou de refus de signer de l'une des parties alors que les conditions suspensives sont réalisées, l'autre partie pourra saisir le tribunal compétent, afin de faire constater la vente par décision de justice, et ce dans le délai d'un mois de la contestation de refus (mise en demeure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

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

Cet avenant n'entraîne aucun autre changement des autres conditions figurant dans l'acte.

Fait à NIMES
Le 3 juin 2021

Signature Vendeur

AB


Signature Acquéreur

ST
