

COMPROMIS DE VENTE SOUS SEING PRIVE
CONSORTS ALQUIER / SAS HECTARE

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

VENDEUR(S)

Monsieur Pierre Yves Jacques **ALQUIER**,
Demeurant à SAINT-JEAN-PLA-DE-CORTS (66 490), Domaine ALQUIER,
De nationalité française,
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Patricia **MONTESINOS**, épouse **ALQUIER**,
Demeurant à SAINT-JEAN-PLA-DE-CORTS (66 490), Domaine ALQUIER,
De nationalité française,
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de contrat de mariage reçu par Maître Jean Pierre OLLET, Notaire à PERPIGNAN, le 14 octobre 1998, préalable à son union célébrée à la mairie de SAINT-JEAN-PLA-DE-CORTS (66 490), le 7 août 1999.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Ici présent(s)

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

ACQUEREUR

La société dénommée « **SAS HECTARE** », dont le siège social est à VENDARGUES (34 740), 75 ZI Les Portes Domitienne, BP 30020, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro SIREN 351.338.660, au capital de 30.000.000,00 Euros.
Représentée aux présentes par son directeur opérationnel Occitanie, Monsieur Gilles FERRANTE, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

FACULTE DE SUBSTITUTION

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

DECLARATIONS PREALABLES

Préalablement aux présentes, les parties et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

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

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

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

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

1 - DESIGNATION

Sur la Commune de MAUREILLAS-LAS-ILLAS (PYRENEES ORIENTALES)

La cadastrée sur ladite commune section AN numéro 28 pour une surface 27.414m², à laquelle sera retranchée une surface correspondant à 0.353 % de la surface cessible de l'opération d'aménagement projetée par l'ACQUEREUR qui restera propriété du VENDEUR.

Cette surface sera déterminée de manière définitive dans le cadre de la signature d'un avenant contresigné par les deux parties sur la base d'un document d'arpentage réalisé par le géomètre expert chargé de l'opération projetée avant la réitération des présentes.

2 - PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de 380.000 € TTC (TROIS CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS).

Ce prix sera converti en l'obligation pour l'ACQUEREUR de viabiliser 19 parcelles restant la propriété du VENDEUR.

Cette facturation forfaitaire comprend le coût de la mise en viabilité en eau potable, égout, électricité, téléphone de chaque lot, les taxes communales exigibles dans le cadre du dossier d'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, les surcoûts de travaux éventuels devenus nécessaires avant la déclaration d'achèvement de travaux.

La livraison des travaux de viabilisation devra intervenir au plus tard dans un délai de deux ans à compter de la déclaration d'ouverture de chantier. 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.

Le VENDEUR aura donc la qualité de coloti pour les lots conservés par lui et par conséquent il devra respecter les différents documents applicables au lotissement (cahier des charges, règlement du lotissement, statuts ASL, etc...), ce qu'il reconnaît et accepte d'ores et déjà.

*

Le vendeur ne pourra jamais revêtir la qualité de maître d'ouvrage de l'opération de lotissement dans son ensemble.

Si le vendeur, lors de la revente des lots parcellaires, devait être attiré par un ou plusieurs de ses acquéreurs au titre de malfaçon, non-conformité, retard dans la livraison des lots à une ou plusieurs quelconques règles ou de manquements, qui affecteraient la destination, la fonctionnalité, ou la conformité de la viabilisation, constatés avant ou après la déclaration d'achèvement des travaux ou leur livraison il est prévu ce qui suit :

Que la cause des malfaçons ou non-conformité trouve son origine dans les travaux effectués directement sur le lot du vendeur ou sur les lots acquis par l'acquéreur, que ce lien de causalité soit direct ou indirect, la société HECTARE solidairement avec son substitué ou subrogé ou délégataire prendra à sa charge de manière préalable, au lieu et place du vendeur, tous les frais directs et indirects, liés à cette mise en cause ou procédure, (frais de conseil, d'expertise etc) ou toutes condamnations pécuniaires qui pourraient intervenir afin qu'en aucune manière il ne puisse voir ses droits pécuniaires amenuisés.

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

Il est ici précisé que les parcelles viabilisées par l'ACQUEREUR devront, dans la limite des contraintes administratives et techniques inhérentes au dépôt et à l'obtention d'un permis d'aménager, être conformes au plan ci-annexé et visé par les parties.

Ces dernières devront être validées par un avenant contresigné par les deux parties sur la base d'un document d'arpentage réalisé par le géomètre expert chargé de l'opération projetée avant la réitération des présentes.

3 - DROIT DE PROPRIETE- EFFET RELATIF

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière et trentenaire du bien immobilier vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

4 - PROPRIETE – JOUISSANCE

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

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

5 - CONDITIONS SUSPENSIVES

A- CONDITION SUSPENSIVE DE DROIT COMMUN

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

Three handwritten signatures or initials in blue ink are located at the bottom right of the page. The first is a stylized signature, the second consists of the letters 'P A', and the third is a signature with a small '3' written below it.

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 :

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

2° - Que l'acquéreur obtienne un récépissé délivré par la M.I.S.E dans le cadre de la constitution d'un dossier de loi sur l'eau et que ce récépissé ne fasse ni l'objet de recours ni de retrait administratif et soit exécutoire.

3° - Qu'en cas de fouilles préventives prescrites par la DRAC, le rapport de ces dernières ne préconise pas la réalisation de fouilles archéologiques.

4° - 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 : 80% du coût total de l'opération d'aménagement.
- Durée minimum de : 3 ans
- Taux maximum de : 3%

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

Réserve du pacte de préférence

Les présentes sont conclues sous réserve de l'absence d'exercice par tout bénéficiaire d'un droit de préférence.

Il est ici fait observer que la société SARL LA LLONOR est titulaire d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux du **BIEN**. Une copie de ce pacte de préférence est annexée aux présentes.

Afin de purger ce pacte de préférence, le VENDEUR aux présentes, s'oblige ; conformément aux stipulations du pacte de préférence à soumettre au bénéficiaire une copie du présent compromis par lettre recommandée avec avis de réception ou par exploit d'huissier.

En cas d'exercice de ce droit de préférence par ce bénéficiaire ou ses ayants droits le **PROMETTANT sera obligé** aux mêmes charges, modalités, conditions et prix que ceux convenus par les présentes, qui leur seront communiquées.

Par cet exercice, les présentes ne produiront plus leurs effets entre les parties.

6 - CONDITIONS PARTICULIERES

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 - DECLARATIONS DU VENDEUR

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

- qu'il est libre de toute occupation quelconque, fermage, métayage dont le VENDEUR ferait son affaire exclusive et personnelle.
- qu'il est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.
- qu'il n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.
- qu'il est grevé d'un pacte de préférence au profit de la SARL LA LLONOR, Société à responsabilité limitée au capital de 8.000€, dont le siège est à PERPIGNAN (66 000), 13 boulevard des Pyrénées, identifiée au SIREN sous le numéro 438471492 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN

8 - REALISATION DE LA VENTE - FRAIS

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude de **Maître OLET** notaire à PERPIGNAN.

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

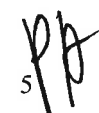
Toutefois si à cette date,

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

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

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

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

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

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

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

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

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT DU VENDEUR

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

9 - 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.

10 - FRAIS

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

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

LE VENDEUR, quant à lui, s'oblige à prendre conseil auprès de son notaire afin de connaître la fiscalité susceptible d'être applicable, à la présente vente.

11 - INTERDICTIONS AU VENDEUR

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

- Toute aliénation totale ou partielle du bien immobilier vendu. A défaut, le VENDEUR sera redevable de plein droit envers l'ACQUEREUR d'une indemnité fixée à 10% du prix de vente, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels l'ACQUEREUR pourra prétendre. Sachant que cette indemnité ne peut priver, dans la même hypothèse, l'ACQUEREUR de la possibilité de poursuivre le VENDEUR en exécution de la vente.
- D'hypothéquer le bien vendu ou de le grever d'une charge réelle quelconque sans l'accord écrit de l'Acquéreur.
- D'exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du bien immobilier dont il s'agit sans l'accord écrit de l'Acquéreur.

PA

PA

PA

12 - NEGOCIATION

La présente vente a été négociée :

- D'une part, par l'intermédiaire de la SARL LA LLONOR, Société à responsabilité limitée au capital de 8.000€, dont le siège est à PERPIGNAN (66 000), 13 boulevard des Pyrénées, identifiée au SIREN sous le numéro 438471492 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN pour laquelle L'ACQUEREUR s'oblige à verser à ladite société la somme de QUATRE VINGT TROIS MILLE HUIT CENT EUROS TOUTE TAXE COMPRISE (83.800,00€ TTC).
- Et d'autre part, par l'intermédiaire de la SARL dénommée « Terrains Sud de France » pour laquelle l'ACQUEREUR s'oblige à verser à ladite société la somme de CINQ MILLE EUROS HORS TAXE (5.000,00€ HT) par lot de terrains à bâtir créés sur l'emprise du terrain vendu, avec un minimum d'honoraires de 10% hors taxes du prix d'achat dudit terrain, au titre de la négociation de la présente vente. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la réitération des présentes par acte authentique.

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

14- Prêt à intérêt :

L'Acquéreur s'engage à consentir, lors de la réitération des présentes par acte authentique, un prêt au VENDEUR d'un montant équivalent au montant devant être acquitté par ce dernier au titre de l'application des articles 1529 et 1605 nonies du code général des impôts.

Le prêt qui sera ainsi accordé au VENDEUR devra faire l'objet d'une reconnaissance de dette devant notaire le jour de la réitération de la vente par acte authentique, pour un montant équivalent à la somme prêtée et devra être soumis aux règles particulières négociées entre les parties ci-après indiquées :

Le prêt ainsi accordé au VENDEUR devenu emprunteur sera versé entre le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique et de la perception de ladite somme.

Le prêt ainsi consenti par l'ACQUEREUR sera assujetti aux caractéristiques suivantes :

- Montant au principal : montant total des sommes dues au titre des taxes inhérentes aux articles 1529 et 1605 nonies du code général des impôts.
- Durée maximum du prêt : 1 an à compter du jour où les lots restant la propriété du VENDEUR seront viabilisés.
- Remboursement : le remboursement devra être effectué en un unique paiement.
Le remboursement devra intervenir lors de la survenance du premier des deux événements :
-soit l'arrivée du terme convenu, savoir dans le délai d'un an à compter du jour où les lots restant la propriété du VENDEUR seront viabilisés.
-soit lors de la vente d'un des lots restant la propriété du Vendeur.
- Le taux annuel d'intérêt étant fixé à 2%.

PA 
PA  7

15 - ELECTION DE DOMICILE

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

Fait en trois exemplaires

Fait à Perpignan

Le 27 Avril 2018

LE VENDEUR

L'ACQUEREUR

