

Stéphane GROSJEAN
Frédéric SCHULLER
Marie-Aude GALLY DARISCON

43, rue d'Alsace
BP 92010
11850 CARCASSONNE CEDEX

etude.benedetti@notaires.fr

N°44.194
101485801

SG/MC/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE DIX NEUF JUILLET**

A CARCASSONNE (Aude), 43, rue d'Alsace, au siège de l'Office Notarial,

Maître Stéphane GROSJEAN, Notaire soussigné membre de la Société Civile Professionnelle « Stéphane GROSJEAN & Frédéric SCHULLER, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial, anciennement Etude BENEDETTI »,

Avec la participation à distance de Maître Florence DOMINGO-PLANES, notaire à REVEL, assistant le VENDEUR.

A reçu le présent acte à la requête des parties ci-après identifiées contenant :

**COMPROMIS DE VENTE
HECTARE / ALOGEA
Lotissement « Lourmette Nord » - REVEL**

EXPOSE PREALABLE AU COMPROMIS

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions de l'article 1589 du Code civil :

« La promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix ».

En parallèle, le notaire précise qu'en vertu de l'article 28 1) a) du décret du 4 janvier 1955, sont obligatoirement publiés au service de publicité foncière les actes portant ou constatant la mutation ou la constitution de droits réels immobiliers, même assortis de conditions suspensives.

Ceci porté à la connaissance des parties, souhaitant arrêter définitivement entre elles les conditions de la vente ci-après, le vendeur et l'acquéreur déclarent s'engager définitivement et irrévocablement à vendre et acheter par les présentes le bien ci-après, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après, mais que le transfert de propriété sera reporté à la régularisation de l'acte authentique, ce dernier étant entendu comme un terme et non comme une condition.

Il résulte donc de la volonté explicite des parties que le présent compromis n'opère pas transfert de droits réels immobiliers au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955. Sa publication n'est donc pas obligatoire.

En revanche, faute de publication, le présent acte ne sera pas opposable aux tiers.

VENDEUR

La Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 35.100.000,00 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), Clos des Chanterelles 251 rue du Romarin, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

ACQUEREUR

La Société dénommée **ALOGEA**, Société anonyme à conseil d'administration dont le siège est à CARCASSONNE (11000), 6 rue Barbès, identifiée au SIREN sous le numéro 541850111 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CARCASSONNE.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée ALOGEA acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet des présentes.

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 :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant la société SAS HECTARE

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

Concernant la société ALOGEA

- Extrait K bis.

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

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes et demeurent annexés aux présentes.

Annexe n°1

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SAS HECTARE est représentée à l'acte par Madame Ingrid PREVOST, agissant en sa qualité de Responsable Commerciale, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une décision du Président, Monsieur Guilhem PORTALES, en date à VENDARGUES du 9 décembre 2021 dont une copie demeure ci-annexée

Madame Ingrid PREVOST, à ce non présente, comparaît à distance.

Annexe n°2

- La Société dénommée ALOGEA est représentée à l'acte par Monsieur David SPANGHERO, agissant en qualité de Directeur Général, nommé à cette fonction en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 21 juin 2013, spécialement habilité et autorisé à l'effet des présentes aux termes d'une décision prise en Conseil d'Administration dans sa séance du 24 avril 2022 et dont un extrait certifié conforme en date du 25 avril 2022 est demeuré joint et annexé aux présentes.

Annexe n°3

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.

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

En date du 07/06/2019, il a été délivré un permis d'aménager, portant le numéro PA 031 451 18 R 0006 autorisant la création d'un lotissement dénommé « LOURMETTE NORD », sur la commune de REVEL, lequel a été régulièrement affiché ainsi qu'il résulte du constat d'affichage dressé par Me DARCQ-ROSENTHAL, huissier de justice à REVEL en date des 19/06/2019, 19/07/2019 et 21/08/2019.

Ce permis d'aménager a fait l'objet d'un permis modificatif obtenu en date du 26/02/2021 sous le numéro PA 031 451 18 R0006 M02, lequel a été régulièrement affiché ainsi qu'il résulte du constat d'affichage dressé par Maître DARCQ-ROSENTHAL, huissier de justice à REVEL en date des 10/03/2021, 14/04/2021 et 11/05/2021.

Les plans et les pièces écrites ont été dressés par le géomètre expert nommé ci-dessous :

Cabinet : Cabinet VALORIS

Adresse : 3 Av des frères Arnaud 31250 REVEL

L'ACQUEREUR déclare avoir reçu copies et pris connaissance des pièces essentielles suivantes :

- Le permis d'aménager et ses éventuels modificatifs,
- Le plan de masse, le plan de situation, le plan de composition, le plan de commercialisation,
- Le règlement du lotissement,
- Le cahier des charges du lotissement,
- Le programme des travaux,
- Les statuts de l'Association syndicale,
- L'état des risques naturels prévisibles et technologiques,

Précision faite que le dossier complet du lotissement est à l'entière disposition de l'acquéreur, au bureau du vendeur et ce depuis le début de la commercialisation du lotissement ainsi qu'en l'étude du notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente savoir :

Maître Stéphane GROSJEAN, Notaire soussigné.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU ET ARRETE LE PRESENT COMPROMIS DE VENTE :

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, sans possibilité de substitution et 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** selon le cas, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

OBJET DU COMPROMIS AUTHENTIQUE DE VENTE

Le VENDEUR s'engage irrévocablement à vendre à l'ACQUEREUR, qui s'engage irrévocablement à acquérir, mais sous réserve de l'accomplissement des conditions suspensives, le BIEN dont la désignation suit :

DESIGNATION DU BIEN

A REVEL (HAUTE-GARONNE) 31250 Lourmette Nord,
Un terrain à bâtir

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZM	440	LOURMETTE NORD	00 ha 93 a 68 ca

Tel que le bien existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés,

tous droits y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être relatées spécialement aux actes ou aux présentes.

SONDAGE ET ETUDE DE SOL

Dans le cadre des dispositions des articles L112-20 et suivants du Code de la construction et de l'Habitation, le **VENDEUR** a remis une étude géotechnique préalable annexé aux présentes, le **BIEN** étant situé en zone d'aléa moyen ou fort.

Annexe n°4

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ladite étude et vouloir en faire son affaire personnelle.

Le **VENDEUR** attire l'attention de **l'ACQUEREUR** sur le fait :

=> Que des sondages ont dû être réalisés sur le terrain. L'emplacement desdits carottages est spécifié sur l'étude dont il s'agit et pourront avoir des conséquences sur la stabilité du sol sur ces zones. Il déclare en être parfaitement informé et prendre toutes précautions pour pallier ce risque.

=> Que cette étude n'est pas spécifique au projet de construction de **l'ACQUEREUR** et qu'en aucun cas elle ne saurait le dispenser de réaliser une étude approfondie en vue de déterminer les prescriptions propres à son projet de construction.

A cet égard, **l'ACQUEREUR** devra avant tout démarrage des travaux faire réaliser une étude géotechnique spécifique à son projet de construction afin de définir le type de fondations à prévoir. **L'ACQUEREUR** transmettra à son maître d'œuvre ou constructeur l'étude géotechnique préalable.

L'ACQUEREUR déclare et reconnaît avoir été autorisé par le **VENDEUR**, préalablement aux présentes, à effectuer tous sondages, analyses de sols et études d'altimétries nécessaire à l'élaboration de son projet sous réserve de la remise en état du terrain.

Le réservataire ne pourra, dès lors qu'il n'aura pas réalisé ces études, rechercher ultérieurement la responsabilité du réservant pour tous problèmes de pollution, de fondation et d'adaptation au sol de son projet sur le terrain objet de la vente. »

Etant ici précisé que la surface précise du Bien objet des présentes résulte d'un bornage dressé par le cabinet VALORIS, Géomètre-Expert à REVEL en date du 19 décembre 2018 dont copie est ci-après annexée.

Annexe n°5

La surface de planchée (SDP) autorisée sur le lot vendu est de 2 800 m².

Un plan de vente provisoire, à parfaire pour le jour de la signature de l'acte de vente, est ci-annexé.

Annexe n°5bis

A cet effet, l'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de la nature et des caractéristiques du lot présentement vendu pour s'être rendu sur ledit terrain avant la signature du présent contrat.

PRECISIONS DE DESIGNATION

Un extrait de plan cadastral sur lequel figure la parcelle de situation du bien vendu est demeuré ci-annexé.

Annexe n°6

La contenance sus visée et les limites de propriété figurant sur l'extrait de plan cadastral n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais fiscal. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert et reconnues par les propriétaires riverains aux termes d'un procès-verbal de bornage sont garanties.

La désignation et la composition du bien qui précèdent résultent à la fois du titre de propriété du vendeur et des déclarations des parties à propos.

L'acquéreur dispense que soit rapportée aux présentes une désignation exhaustive, déclarant connaître le bien pour l'avoir visité en vue des présentes et s'être entouré de tous renseignements à cet égard.

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
ZM	34	ZM	440

BORNAGE

Le **VENDEUR** précise qu'un bornage partiel effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.

Ce bornage a été établi par VALORIS, Géomètre-Expert à REVEL, le 19 décembre 2018, et le procès-verbal est annexé.

Annexe n°5

Lotissement

Le **BIEN** forme le macro-lot numéro un (1) du lotissement dénommé "LOURMETTE NORD".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté municipal délivré en date du 7 juin 2019, portant le numéro PA 03145118R006.

Un permis d'aménager modificatif a été délivré suivant arrêté municipal en date du 26 février 2021 sous le numéro PA 03145118R006 M02.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, fera l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Florence DOMINGO-PLANES notaire à REVEL, avant la réitération des présentes.

ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR, une fois devenu propriétaire du macro-lot numéro 1 objet des présentes, s'engage à implanter son maillage piéton, avec le chemin de Peyssou, le long de la parcelle cadastrée section ZM numéro 441 constituant le macro-lot numéro 2 du lotissement susvisé.

L'ACQUEREUR s'engage également à poursuivre l'aménagement paysager prévu de part et d'autre de la noue du lotissement sur toute la façade de son lot longeant le chemin de Peyssou.

L'ACQUEREUR s'engage également :

-à accepter la constitution au profit du BIEN d'une servitude non altius tollendi, réelle et perpétuelle, grevant les parcelles cadastrées section ZM numéro 441 d'une

superficie de 350 m² environ (correspondant au lot deux du Lotissement susvisé) et section ZM numéro 463 d'une superficie de 350 m² environ (correspondant au lot trois du Lotissement susvisé) au profit de la parcelle objet des présentes, et ce afin de restreindre la construction en R+0.

-à constituer une servitude non altius tollendi, réelle et perpétuelle, grevant une partie de la parcelle objet des présentes au profit des parcelles cadastrées section ZM numéro 441 d'une superficie de 350 m² environ (correspondant au lot deux du Lotissement susvisé) et section ZM numéro 463 d'une superficie de 350 m² environ (correspondant au lot trois du Lotissement susvisé), et ce afin de restreindre dans cette zone précise la construction en R+0.

Etant ici précisé que cette restriction au droit de construire ne sera applicable que dans la partie de la parcelle objet des présentes située dans le prolongement des lots numéros 2 à 5, et longeant le chemin de Peyssou, et ce conformément à la matérialisation figurant au plan ci-annexé.

Annexe n°7

USAGE DU BIEN

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

L'**ACQUEREUR** entend y édifier une construction comprenant 35 à 40 logements sociaux.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Florence DOMINGO-PLANES, notaire à REVEL le 31 janvier 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter de la signature de l'acte authentique réitérant les présentes, le transfert des droits réels immobiliers étant conventionnellement repoussé à ce terme.

L'**ACQUEREUR** aura la jouissance du bien à compter de la signature de l'acte authentique, par la prise de possession réelle le bien étant vendu libre de tout occupant ou encombrant ou dépôt de terres ou gravas ou déchets quelconques mêmes végétaux.

Par conséquent, il est formellement interdit à l'ACQUEREUR d'entreprendre toute opération de construction avant de devenir propriétaire.

Toutefois, le **VENDEUR** l'autorise à diligenter dès la signature des présentes, les études de sol nécessaires et préalables à tout dépôt de demande de permis de construire, ainsi qu'il est indiqué ci-dessous.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de cent trente-trois euros et quatre-vingt-treize centimes (133,93 eur) par m² de surface de plancher, soit pour une surface de plancher de 2 800 m² un prix principal de **TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (375 000,00 EUR)**.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise.

L'acquisition par le **VENDEUR** n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge. Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fourni par le **VENDEUR** s'élève

à TRENTE ET UN MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS (31 395,00 EUR).

Le **VENDEUR** est informé que l'administration fiscale, à la différence de la jurisprudence administrative, considère que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant la même qualification juridique peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à TROIS CENT QUARANTE-TROIS MILLE SIX CENT CINQ EUROS (343 605,00 EUR).

Il est précisé que le Prix de vente ne tient pas compte :

- Des frais d'acte notarié de vente y compris les frais de publicité foncière,
- Des frais annexes ci-après exposés,
- S'il y a lieu des frais d'emprunts de l'acquéreur avec ses annexes, des travaux personnels décidés par l'acquéreur.

Etant ici précisé qu'outre le prix de vente ci-dessus, l'**ACQUEREUR** aura à s'acquitter des frais annexes suivants :

- Constitution ASL= **100 euros**
- Forfait impôt foncier : **50 euros**
- Frais géomètre : **480 euros TTC**
- Frais d'architecte coordinateur : **néant**
- Caution en garantie des obligations des acquéreurs : **500 euros**
- Caution équipements communs : **3000 euros**

L'**ACQUEREUR** paiera, en sus, tous les frais, droits et honoraires de l'acte et en outre toutes les taxes, impôts et contributions afférents à la construction.

Par ailleurs, l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé qu'il devra également supporter le coût des taxes liées au permis de construire et notamment :

- * la part intercommunale de la taxe d'aménagement
- * la part départementale de la taxe d'aménagement
- * la participation forfaitaire à l'assainissement collectif
- * la redevance d'Archéologie Préventive.

L'**ACQUEREUR** déclare en outre avoir été informé que les taxes afférentes à la construction lui seront appelées directement ultérieurement hors la présence du Notaire et ce postérieurement à la régularisation des présentes par acte authentique.

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, soit au plus tard le 15 juillet 2023, 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.

NEGOCIATION

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.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'opération est, compte tenu de ce qui précède, le suivant :

- Prix de vente : TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS.	375 000,00 EUR
Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :	
- la provision sur frais de l'acte : CINQ MILLE SIX CENT VINGT EUROS	5 620,00 EUR
Le total s'établit à la somme de : TROIS CENT QUATRE-VINGT MILLE SIX CENT VINGT EUROS	380 620,00 EUR

REALISATION DU FINANCEMENT

L'**ACQUEREUR** déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée entièrement de ses fonds personnels ou assimilés.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

RESERVES

Réserve du droit de préemption

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

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

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

Une déclaration d'intention d'aliéner sera déposée auprès de la Mairie par le notaire en qualité de mandataire des parties, avec les indications suivantes qui ont été fournies par le vendeur :

- *surface au sol : 9 368 m² ;*
- *affectation envisagée par l'acquéreur : Construction d'un immeuble collectif de 35 à 40 logements sociaux.*

Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, demander au propriétaire de lui communiquer différents documents dont la liste est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat, il peut également demander à effectuer une visite des lieux.

Le délai de deux mois tel que défini par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme pour exercer le droit de préemption est alors suspendu jusqu'à la visite (ou au refus d'accorder une visite) ou la production des documents. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un délai d'un mois pour prendre sa décision. Par suite le délai de régularisation authentique de la constatation du transfert de propriété est prolongé d'autant.

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.

Par dérogation à l'article 1304-4 du Code civil, l'**ACQUEREUR** pourra seul se prévaloir des conséquences de la défaillance dans le délai de sept jours francs qui court à compter de cette défaillance. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui le représente.

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

Obtention d'un permis de construire

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'**ACQUEREUR** d'un permis de construire purgé de tout recours des tiers et de tout retrait administratif susceptible d'être mis en œuvre immédiatement avant le 15 juin 2023 pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante :

Construction d'un immeuble collectif comprenant 35 à 40 logements locatifs sociaux.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire correspondant exactement à l'opération envisagée et ce au plus tard le 1^{er} décembre 2022, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. **A défaut, la condition suspensive sera réputée réalisée et l'ACQUEREUR sera tenu de régulariser l'acte authentique pour autant que toutes les autres conditions suspensives seront réalisées ou réputées comme telles.**

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **VENDEUR**.

Il est indiqué en tant que de besoin à l'**ACQUEREUR** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

Au cas où l'**ACQUEREUR** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'**ACQUEREUR** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

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

L'**ACQUEREUR** devra avoir réalisé les sondages, études de sol, de sous-sol, complément d'étude hydraulique, tous prélèvements, toutes analyses dans le délai de 6 mois à compter de la signature des présentes, à défaut, il sera censé avoir renoncé à ladite condition suspensive du surcoût des travaux.

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 :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera l'**ACQUEREUR** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, l'**ACQUEREUR** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **VENDEUR**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'**ACQUEREUR** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

Le délai de réalisation de la présente condition suspensive sera prorogé du délai de recours contentieux, gracieux ou hiérarchique, ainsi que celui du déferé préfectoral.

- Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de la condition, faisant alors son affaire personnelle des recours.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

- Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

- Le déferé préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande de permis de construire, si celle-ci est postérieure.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Affichage du permis de construire

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Diagnostic sur l'archéologie préventive

Que, suite au diagnostic d'archéologie préventive qui serait éventuellement effectué sur le **BIEN**, l'administration ne prescrive pas la réalisation de fouilles complémentaires ou de mesures de conservation sur site pouvant impacter les délais de réalisation de l'opération de construction et modifier la consistance du projet.

L'ACQUEREUR pourra renoncer à la présente acquisition, sans indemnité.

Obtention de financements

S'agissant d'une acquisition financée par des prêts PLUS & PLAI, l'ACQUEREUR a déposé une demande auprès de la DDTM de la Haute-Garonne pour le financement de 35 à 40 logements locatifs sociaux individuels mais n'a pas encore obtenu son accord.

En application de la Loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, publiée au Journal Officiel du 29 décembre 2019, le taux de la taxe sur la valeur ajoutée défini à l'article 278 sexies du Code Général des Impôts, a été porté de 5,50 % pour les logements financés en PLAI et à 10 % pour les logements financés en PLUS pour les opérations achevées à partir du 1^{er} décembre 2019.

En effet, ces biens seront financés au moyen d'une subvention et de prêts PLUS et PLAI, ces financements relevant des articles R 331-1 et suivants dudit code. **L'ACQUEREUR** s'oblige à remplir les conditions requises pour bénéficier des taux réduits de TVA et à demander les subventions et prêts entrant dans le cadre de ces décisions de subvention et de ces décisions favorables. En l'absence de justificatif, **L'ACQUEREUR** prendrait la responsabilité du régime fiscal des présentes et les

éventuelles conséquences d'une requalification. Il en sera de même si les logements ne sont pas affectés à la location (article 284-III du CGI).

En plus du prix de vente, l'**ACQUEREUR** supportera et s'acquittera de tous les droits, taxes et honoraires du notaire, contribution de sécurité immobilière, et d'une manière générale de tous les frais entraînés par la vente, notamment ceux inhérents à l'établissement des actes relatifs aux prêts contractés par l'**ACQUEREUR** et ceux relatifs à l'ensemble immobilier tels que : état de division, etc..., s'ils sont nécessaires.

STIPULATION DE PENALITE

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 TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (37 500,00 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.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Il est rappelé que le dépôt de garantie a vocation à assurer au **VENDEUR** une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la stipulation de pénalité en cas de leur non réalisation par la faute de l'**ACQUEREUR**.

POUVOIRS ET QUALITES CONFERES AU VENDEUR

Pour permettre au **VENDEUR** de parvenir à la réalisation du lotissement, et en contrepartie de ses obligations, l'**ACQUEREUR** confère, par ces mêmes présentes au **VENDEUR** le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les parties communes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par les arrêtés d'aménager pour l'aménagement du lotissement dont dépend LE BIEN ;
- pour assurer la desserte de ce lotissement et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics ;
- et passer tous accords de servitudes actives ou passives avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement.

L'**ACQUEREUR** investit le **VENDEUR** de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions, échanges et ventes de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition et vente, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront utiles et nécessaires soit à la réalisation du lotissement projeté, soit à sa desserte, et notamment toutes cessions de terrain nécessitées pour l'agrandissement de la voie publique.

En outre, l'ACQUEREUR donne tous pouvoirs au VENDEUR pour effectuer toutes modifications du lotissement, et particulièrement pour déposer toute demande modificative du lotissement auprès des administrations compétentes, établir tout règlement et cahier des charges modificatif dudit lotissement.

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **VENDEUR**.

Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers pour l'achat de servitudes, de mitoyennetés, de droits de passage ou de terrains, seront supportées par le VENDEUR sans incidence sur le prix de la présente vente.

Enfin, **L'ACQUEREUR** s'interdit de s'immiscer dans les opérations d'aménagement du lotissement à la charge du VENDEUR et à se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux entrepreneurs.

L'ACQUEREUR devra toutefois être obligatoirement sollicité par le **VENDEUR** pour le cas où les modifications apportées au lotissement seraient susceptibles d'avoir un impact sur la desserte en réseaux du lot.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

Aux termes du règlement du lotissement, il a été constitué la servitude suivante ci-après littéralement retranscrite :

« Le macrolot 1 sera grevé d'une servitude plantandi ayant pour objectif de créer une barrière végétale contre la voirie mise en place par l'aménageur et contre les futures parcelles constructibles du projet, conformément au plan de composition (PA4 – Plan de composition). Cette dernière devra avoir une largeur minimale de 1.50m contre la voirie mise en place par l'aménageur et être réalisé sur au moins 90 % du linéaire attenant à la limite sur la voie publique et elle aura une largeur de 3,00 mètres contre les futurs lots du lotissement ».

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour et viabilisé conformément au dossier de lotissement, 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 débarrasser.

CONTENANCE

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

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR**, par 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 forfaitaire indiqué plus haut

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.

Assurance dommages-ouvrage

Conformément aux dispositions de l'article L 243-1-1 du Code des assurances excluant de l'obligation d'assurance les voiries et réseaux divers qui sont réalisés dans le cadre global d'une opération d'aménagement, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit, pour la réalisation des divers ouvrages indiqués au programme du lotissement, une assurance de dommages conformément à l'article L111-30 du Code de la construction et de l'habitation garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du Code Civil.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

OBLIGATION D’INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

Le terrain objet des présentes constituant un lot de lotissement et étant destiné par l'**ACQUEREUR** à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou mixte, entre dans le champ d'application de l'article L 115-4 du code de l'urbanisme.

Afin de satisfaire aux dispositions dudit article, il est précisé que le terrain objet des présentes, a fait l'objet d'un bornage effectué par le cabinet VALORIS, Géomètre-Expert à REVEL, le 19 décembre 2018, ainsi qu'il résulte d'un descriptif établi suivant les dispositions de l'article 14 de la loi S.R.U. et de l'article L115-4 du code de l'urbanisme est ci-annexé.

Un exemplaire du plan de vente et de bornage est demeuré ci-annexé.

Annexe n°5

L'**ACQUEREUR** déclare en outre avoir vu et visité le terrain objet des présentes.

Préalablement à l'acte de vente, les parties vérifieront sur place la conformité du plan du bornage du lot vendu.

Signature de l'acte de vente faite, l'ACQUEREUR ne pourra plus avoir de réclamation à faire à ce sujet et reconnaîtra être informé que la remise en place des bornes restera à sa charge.

VENTE D'UN BIEN DEPENDANT D'UN LOTISSEMENT

REFERENCES DU LOTISSEMENT

Le **BIEN** forme le macro-lot numéro un (1) du lotissement dénommé "LOURMETTE NORD", autorisé par un arrêté municipal délivré en date du 7 juin 2019, portant le numéro PA 03145118R006.

Un permis d'aménager modificatif a été délivré suivant arrêté municipal en date du 26 février 2021 sous le numéro PA 03145118R006 M02.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, fera l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Florence DOMINGO-PLANES notaire à REVEL, avant la réitération des présentes.

REMISES DES PIECES DU LOTISSEMENT A L'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR** reconnaît être en possession des pièces suivantes du lotissement :

- règlement ;
- cahier des charges ;
- statuts de l'association syndicale.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir pris connaissance de tous les documents sus visés, et sera tenu d'en exécuter toutes les stipulations charges et conditions en tant qu'elles s'appliquent au **BIEN**.

MAINTIEN OU CADUCITE DES REGLES PROPRES AU LOTISSEMENT

Dispositions réglementaires contenues dans les pièces du lotissement :

L'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme prévoit que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement sont caduques au terme d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager, à condition que le périmètre du lotissement soit couvert par un plan local d'urbanisme (PLU), ou par un document en tenant lieu.

La Cour de cassation exclut l'application de cette mesure de caducité aux clauses des cahiers des charges, dès lors que, s'agissant d'un ensemble de règles contractuelles mettant exclusivement en jeu les rapports entre les colotis, seuls ceux-ci peuvent en principe en décider la suppression.

Les règles internes au lotissement susceptibles de contrevenir aux règles d'urbanisme peuvent ainsi être modifiées sur initiative ou acceptation de la majorité qualifiée des colotis (C. urb., art. L. 442-10). La commune peut également engager la procédure de mise en concordance des documents du lotissement, y compris le cahier des charges non approuvé, avec le PLU (C. urb., art. L. 442-11).

Dispositions non-réglementaires contenues dans les pièces du lotissement :

Concernant les clauses non réglementaires, c'est-à-dire celles dont l'objet est étranger à l'urbanisme, la loi ALUR avait organisé un dispositif de caducité qui devait en principe frapper l'essentiel de ces clauses au 24 mars 2019 (C. urb., art. L. 442-9 mod. par L. n° 2014-336, 24 mars 2014, art. 159).

La loi ELAN a supprimé les dispositions en cause de l'article L. 442-9 (C. urb., art. L. 442-9 mod. par L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 47).

Ainsi, la modification ou la suppression des clauses qui sont sans rapport avec les règles d'urbanisme, donc insusceptibles d'entrer en contradiction avec celles-ci, ne peut intervenir qu'avec l'accord unanime des colotis en application de l'article

1193 du Code civil ou, le cas échéant, dans les conditions définies par le cahier des charges.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Le vendeur déclare que le bien fera partie d'une association syndicale libre dénommée "Association Syndicale des colotis du lotissement « Lourmette »",

Le représentant de l'association syndicale sera le premier des acquéreurs de lot, personne physique, à l'exclusion de toute personne morale de droit privé.

CONVENTION RELATIVE A L'ASL

Engagement :

L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant des statuts de l'association syndicale.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux :

LE **VENDEUR** déclare que les ouvrages et aménagements d'intérêt collectif du lotissement dont dépend LE **BIEN** seront gérés par une association syndicale qu'il s'engage à constituer, conformément à l'article R.442-7 du Code de l'urbanisme.

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance des statuts de l'association syndicale constituée en vue des présentes, dont une copie lui a été transmise, et déclare adhérer librement à ladite association, conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 et de son décret d'application.

La propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs seront dévolus à ladite association jusqu'à leur cession éventuelle à la commune ou à une personne morale de droit public.

Par l'effet de la présente vente, l'**ACQUEREUR** sera de plein droit membre de cette association syndicale et tenu d'une quote-part des frais et charges relatifs auxdits ouvrages et aménagements et il s'oblige à répondre aux convocations qui lui seront adressées.

L'ACQUEREUR donne, par la présente, mandat, tant en son nom personnel qu'en celui de ses ayants droit, à quelque titre que ce soit, au futur président de l'association syndicale libre, à l'effet :

- d'acquérir à l'euro symbolique pour le compte de ladite association syndicale les espaces et équipements communs du lotissement susvisé (voiries, espaces verts, réseaux etc.),

- de signer tous actes de cession qu'il appartiendra, qui auront pour objet de classer ces espaces et équipements communs dans le domaine public,

- et désigne tous clercs de l'office notarial de Maître DOMINGO PLANES désigné en tête des présentes pour procéder à toutes les formalités nécessaires à la constitution de l'association, et pour régulariser les actes nécessaires susvisés.

Avis de mutation - avertissement :

Avis de la mutation sera adressé par le notaire par lettre recommandée avec accusé de réception au représentant de l'association.

Si le représentant de l'association syndicale entend faire opposition sur le prix, cette opposition devra être effectuée dans les quinze jours de la réception de l'avis au domicile du VENDEUR et ce à la demande expresse de ce dernier, en indiquant la cause et le montant du ou des créances.

Le tout sauf si le VENDEUR a présenté au notaire un certificat ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes :

L'ACQUEREUR prendra le bien immobilier vendu dans l'état où il se trouvera au jour fixé pour l'entrée en jouissance et viabilisé conformément au dossier de lotissement.

En conséquence, le lot ainsi que ses réseaux devront être conformes au plan d'exécution susvisé. La topographie et la morphologie du terrain devront, le jour de la réitération authentique, être conforme au terrain naturel et à la reconnaissance géotechnique réalisée dans le cadre de la mission G1 ci-annexée.

Annexe n°4 susvisée

L'ACQUEREUR souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent ou pourront grever le bien immobilier ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, ou administratives et à profiter en retour de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le **VENDEUR**.

A cet égard le **VENDEUR** déclare que ledit bien n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme, des pièces du lotissement et de celles relatées aux présentes.

L'ACQUEREUR acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes foncières forfaitairement fixées ci-après, taxes et charges de toute nature auxquels le bien immobilier ci-dessus désigné peut et pourra être assujetti, sans exception ni réserve.

L'ACQUEREUR acquittera tous les frais, droits et honoraires des présentes et de l'acte authentique de vente et de ses suites.

CONDITIONS PARTICULIERES

LE VENDEUR se réserve la possibilité d'utiliser quand bon lui semblera les divers réseaux ainsi que la voirie et espaces libres du lotissement, pour desservir éventuellement d'autres immeubles, sans que les acquéreurs des lots puissent réclamer une indemnité quelconque à ce sujet, ni s'opposer, sans que cette utilisation ne nuise au propriétaire du lot objet des présentes.

L'ACQUEREUR est prévenu, qu'avant tout dépôt de demande de permis de construire, il doit soumettre son projet de construction au visa de l'Architecte Coordonnateur de l'opération d'aménagement.

L'ACQUEREUR s'engage à mettre en œuvre une clôture sur la parcelle

L'ACQUEREUR s'engage à prendre en compte dans ses projets de constructions, les contraintes hydrogéologiques, et à prendre toutes dispositions techniques le cas échéant, pour éviter les infiltrations dans les parkings et constructions en sous-sol et prendre en compte les fluctuations de la nappe en situation de crues.

Les immeubles (fondations parking enterré) dont les cotes altimétriques ne permettraient pas de drainage gravitaire, devront subir un cuvelage et permettre l'écoulement de la nappe. Le refoulement sur le réseau de drainage ou sur le réseau EP sont proscrits.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DU LOTISSEMENT

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé de plein droit tant activement que passivement, dans les droits et obligations du VENDEUR et résultant des différentes pièces du lotissement, dont l'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance par la remise d'une copie qui lui en a été faite préalablement par le VENDEUR.

L'ACQUEREUR en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne le bien vendu, de façon à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé ultérieurement contre le VENDEUR, par qui que ce soit.

EXTENSION DU LOTISSEMENT

En vue de l'extension éventuelle du lotissement sur des terrains contigus lui appartenant ou dont il deviendrait propriétaire, le VENDEUR se réserve à titre de servitudes réelles et perpétuelles et sans indemnités à qui que ce soit :

- le droit de circulation comme une voie publique sur les voies à créer à l'intérieur du lotissement et ce jusqu'à leur classement dans le domaine public.

- le droit d'utiliser et de se brancher à ses frais, sur tous les réseaux collectifs (eau, électricité, téléphone, tout à l'égout, etc...) établis par lui sur ledit lotissement.

De même tout nouveau branchement aux réseaux ne pourra se faire qu'avec l'accord du VENDEUR.

En outre, il est précisé dans le cahier des charges du lotissement, ce qui suit littéralement retranscrit :

« Utilisation des voies par des tiers

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sur une propriété voisine, l'aménageur, les acquéreurs de lots et l'association syndicale libre ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et divers réseaux pour la desserte du nouveau lotissement ou groupe d'habitations. Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies en accord avec l'aménageur qui percevra seul les droits de suite relatifs aux réseaux et voiries créés et financés par lui.

Ainsi donc, l'aménageur se réserve le droit, pour lui-même ou tout substitut, d'utiliser les équipements du lotissement s'il réalise un nouveau projet sur un terrain voisin de ce lotissement et ce sans que les propriétaires ou l'association syndicale puisse s'y opposer ni prétendre à aucune indemnité.

Dans cette éventualité, les propriétaires des nouveaux lots créés par l'aménageur ou ses substituts, utilisant la voirie et les réseaux du lotissement, devront faire partie de l'association syndicale en fonction du nombre de lots créés à cet effet et participer aux charges d'entretien dans la même proportion ».

DEGRADATIONS DES VOIRIES ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS

Les entrepreneurs chargés de la construction de l'immeuble de l'ACQUEREUR sur le lot présentement vendu et leurs fournisseurs pourront utiliser les voies et ouvrages du lotissement, sous réserve de toutes mesures de police appropriées.

Toutes les dégradations causées pendant l'exécution des travaux de constructions aux voies, réseaux, ouvrages, aménagements et espaces communs de toute nature par les entreprises ou les fournisseurs seront imputées à l'ACQUEREUR qui en sera personnellement responsable à l'égard du VENDEUR, de la Commune et des autres propriétaires du lotissement, sans préjudice de ses recours le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

En outre l'ACQUEREUR déclare et reconnaît avoir été informé par le VENDEUR du fait qu'il doit, conformément aux prescriptions du cahier des charges du lotissement :

- **informer les entreprises chargées d'exécuter les travaux de construction et de viabilité du lot présentement acquis du contenu du cahier des charges du lotissement, préalablement à toutes prestations,**

- faire viser un exemplaire de l'article relatif à l'utilisation des voies par son ou ses entreprises avec extension aux sous-traitants et fournisseurs.
- obtenir une attestation d'assurance responsabilité civile datée de moins de trois mois de son ou ses entreprises avec extension aux sous-traitant et fournisseurs.
- réaliser un constat d'huissier ou « un état des lieux contradictoire » dressé préalablement à tout début de travaux avec la ou les entreprises de construction choisies par lui et cela, de manière que les parties communes du lotissement, voirie et réseaux, situés au droit de son lot soient, après terminaison des travaux, remis en état en cas de dégradation.

SEQUESTRE

1°) A la sûreté de la conservation des ouvrages de voiries, des espaces communs et des réseaux divers, le bénéficiaire devenu acquéreur devra verser sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire en charge du lotissement la somme de TROIS MILLE EUROS (3000€) en sus du prix de la présente vente.

Elle sera intégralement restituée à l'**ACQUEREUR**, soit remboursée partiellement à celui-ci, si des travaux de remise en état des parties communes étaient nécessaires entre le jour où le lotisseur a déclaré l'achèvement des travaux et le jour de leur prise en charge par la mairie ou l'association syndicale du lotissement.

Jusqu'au jour de cette prise en charge, les diverses sommes versées par les **ACQUEREURS** seront mises à disposition par le séquestre au lotisseur, pour faire face aux dégradations des parties communes, sur factures visées par ce dernier.

L'ACQUEREUR autorise dès à présent le séquestre à effectuer tous les paiements qui seront nécessaires à cet objet.

De convention expresse entre les parties, cette caution versée par l'**ACQUEREUR** servira en outre, à financer l'entretien des parties communes du lotissement ainsi qu'à payer les consommations afférentes à l'usage des équipements communs dudit lotissement (eau, électricité, etc..), entre le jour de la signature de l'acte authentique de vente et le jour du transfert des parties communes à l'association syndicale libre des colotis ou à la Commune. L'**ACQUEREUR** donne tous pouvoirs au notaire à cet effet.

2°) CAUTION EN GARANTIE DES REGLES DE MAINTIEN D'ESTHETIQUE ET DE BON VOISINAGE

Par suite et afin de garantir l'exécution par l'**ACQUEREUR** des obligations mises à sa charge aux termes de l'article 10 du cahier des charges, ci-dessus retranscrit pour partie, l'**ACQUEREUR** a remis, à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, la somme forfaitaire de CINQ CENT EUROS (500€) au titre de la caution pour respect des règles de maintien d'esthétique et de bon voisinage prévues à l'article 10 du cahier des charges du lotissement,

Cette somme restera en séquestre chez le notaire de l'opération.

Le séquestre demeurera dépositaire dans les termes de l'article 2076 du Code civil.

Mandat donné au lotisseur

L'acquéreur aux présentes est informé et donne d'ores et déjà toute autorisation nécessaire au tiers séquestre afin que ce dernier remette tout ou partie de cette somme au lotisseur qui bénéficie à cet effet d'un mandat d'intérêt commun de la part de l'ensemble des acquéreurs, dont celui aux présentes, pour faire respecter, les obligations définies à l'article 10 du cahier des charges, sur présentation des factures visées par l'aménageur, dans la limite néanmoins des sommes disponibles.

La somme séquestrée servira notamment à financer le nettoyage et l'enlèvement des dépôts sauvages stockés sur les parties communes du lotissement ou sur les lots non encore vendus appartenant à l'aménageur, pendant les chantiers de construction, ou à financer la remise en état de toutes clôtures, brises-vue, aménagements disgracieux, et équipements non conformes au cahier des charges du lotissement, au cahier des prescriptions architecturales ou à toutes autres pièces du dossier de lotissement.

Restitution de la somme séquestrée

Cette somme de CINQ CENT EUROS (500€) sera restituée à l'ACQUEREUR sur remise de l'attestation de non-contestation de la conformité pour la construction objet du permis de construire. Cette somme sera soit restituée en totalité par le Notaire, soit partiellement remboursée, si le notaire a été amené à payer des factures.

Ces remises et paiement vaudront au séquestre pleine et entière décharge.

SONDAGE ET ETUDE DE SOL

Dans le cadre des dispositions des articles L112-20 et suivants du Code de la construction et de l'Habitation, le VENDEUR a remis une étude géotechnique préalable annexé au contrat de réservation, le BIEN étant situé en zone d'aléa moyen ou fort.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ladite étude et vouloir en faire son affaire personnelle.

Le VENDEUR attire l'attention de l'ACQUEREUR sur le fait :

=> Que des sondages ont dû être réalisés sur le terrain. L'emplacement desdits carottages est spécifié sur l'étude dont il s'agit et pourront avoir des conséquences sur la stabilité du sol sur ces zones. Il déclare en être parfaitement informé et prendre toutes précautions pour pallier ce risque.

=> Que cette étude n'est pas spécifique au projet de construction de l'ACQUEREUR et qu'en aucun cas elle ne saurait le dispenser de réaliser une étude approfondie en vue de déterminer les prescriptions propres à son projet de construction.

A cet égard, l'ACQUEREUR devra avant tout démarrage des travaux faire réaliser une étude géotechnique spécifique à son projet de construction afin de définir le type de fondations à prévoir. L'ACQUEREUR transmettra à son maître d'œuvre ou constructeur l'étude géotechnique préalable.

L'ACQUEREUR déclare et reconnaît avoir été autorisé par le VENDEUR, préalablement aux présentes, à effectuer tous sondages, analyses de sols et études d'altimétries nécessaire à l'élaboration de son projet sous réserve de la remise en état du terrain.

Le réservataire ne pourra, dès lors qu'il n'aura pas réalisé ces études, rechercher ultérieurement la responsabilité du réservant pour tous problèmes de pollution, de fondation et d'adaptation au sol de son projet sur le terrain objet de la vente. »

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

L'**ACQUEREUR** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

L'**ACQUEREUR** est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

ACHÈVEMENT DE LA CONSTRUCTION

L'**ACQUEREUR** déclare être informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

Cette déclaration doit être établie en 3 exemplaires et être :

- déposée directement à la mairie de la commune où se situe le terrain ou envoyée par lettre recommandée avec avis de réception,
- ou envoyée par courrier électronique si la commune est dotée d'équipements nécessaires.

Lorsqu'elle l'estime nécessaire, l'administration peut procéder au contrôle sur place des travaux réalisés. Cette visite des lieux n'est possible que dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la DAACT. Ce délai est porté à cinq mois lorsque ce contrôle est obligatoire. Cela est notamment le cas lorsque les travaux portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou lorsqu'ils sont situés dans un secteur sauvegardé, ou lorsque les travaux sont réalisés dans un secteur couvert par un plan de risques naturels, technologiques ou miniers.

Passés ces délais, l'administration ne peut plus contester la conformité des travaux.

Si l'administration constate une anomalie dans les délais de 3 et 5 mois par rapport à l'autorisation accordée, elle peut mettre en demeure le titulaire de l'autorisation d'y remédier en effectuant les travaux nécessaires ou demander de déposer un permis de construire modificatif. Si la régularisation de l'anomalie est impossible, elle peut imposer la démolition de la construction. L'**ACQUEREUR** s'engage à tout mettre en œuvre pour obtenir la conformité et s'oblige à déposer si nécessaire tout permis de construire modificatif permettant de régulariser les non-conformités.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction seront intégralement supportés par l'**ACQUEREUR**, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

L'**ACQUEREUR** se raccordera aux réseaux primaires créés et laissés en attente par le lotisseur, conformément au plan d'exécution ci-annexé.

Annexe n°8

L'**ACQUEREUR** a été informé des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- En vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;

- En vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;

qu'il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente ;

- En vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;

- En vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;

- En vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Assurance-construction

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire soussigné a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Annexe n°9

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.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.

Annexe n°10

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

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

REALISATION DE LA VENTE ET TRANSFERT DE PROPRIETE

Le présent compromis de vente constituant un accord définitif entre les parties, l'acte authentique de vente aura pour seul objet de constater la réalisation des

conditions suspensives, quittance le paiement du prix de vente, opérer le transfert de propriété et assurer la publication de la vente au service de publicité foncière.

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu **au plus tard le 15 juillet 2023 ;**

Par le ministère de Maître Stéphane GROSJEAN, notaire à CARCASSONNE au sein de la société civile professionnelle « **Stéphane GROSJEAN & Frédéric SCHULLER, notaires associés, anciennement Etude BENEDETTI** »,

Avec la participation de Maître Florence DOMINGO-PLANES, notaire à REVEL, représentant le VENDEUR.

Moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

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

1 - 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 ;

2 - 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.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les parties.

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER – 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**.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'**ACQUEREUR**. Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit de qui que ce soit.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **VENDEUR** est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

L'acquisition n'ayant pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition sur la taxe sur la valeur ajoutée s'effectue, conformément

aux dispositions de l'article 268 du Code général des impôts, sur la marge dont le **VENDEUR** a fourni au notaire le montant.

Le **VENDEUR**, en sa qualité d'assujetti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3.

L'**ACQUEREUR** ayant lui-même la qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A susvisé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un immeuble neuf à usager d'habitation à loyer modéré tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code Général des Impôts.
- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction. Les travaux ont l'objet et la consistance suivante : Construction d'un immeuble collectif comprenant 35 à 40 logements sociaux.

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

- Qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

TAXE SUR LA CESSIION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

PLUS-VALUE

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Florence DOMINGO-PLANES, notaire à REVEL le 31 janvier 2022 pour une valeur de huit cent quarante mille euros (840 000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3.

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

FRAIS

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

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

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires liés au travail du rédacteur pour établir le présent acte, honoraires estimés conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce, à la somme toutes taxes comprises de DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR), seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le **BIEN** empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie ou en cas de non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE 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 auprès d'une compagnie notoirement solvable, 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 EVENEMENT 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 dégagé.

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.

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.

TRANSFERT DE PROPRIETE

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 SINCERITE

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

DECLARATIONS ET RENONCIATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent enfin que les présentes ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que les présentes reflètent l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Compte tenu de ce qui précède, les parties renoncent, chacune en ce qui la concerne, à se prévaloir des dispositions :

- **De l'article 1195 du Code civil** qui permettent, si un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat venait à rendre son exécution excessivement onéreuse, d'en demander la renégociation.

Il est ci-après reproduit l'article 1195 du Code civil susvisé, savoir :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

- **De l'article 1186 du Code civil** qui rendent caduques le présent contrat en cas de disparition d'un élément essentiel ou d'un autre contrat nécessaire à la réalisation des présentes.

Il est ici reproduit l'article 1186 du Code civil susvisé :

« Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît.

Lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie.

La caducité n'intervient toutefois que si le contractant contre lequel elle est invoquée connaissait l'existence de l'opération d'ensemble lorsqu'il a donné son consentement ».

- **De l'article 1220 du Code civil** qui admettent l'exception volontaire d'inexécution.

Il est ci-après reproduit l'article 1220 du Code civil susvisé :

« Une partie peut suspendre l'exécution de son obligation dès lors qu'il est manifeste que son cocontractant ne s'exécutera pas à l'échéance et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour elle. Cette suspension doit être notifiée dans les meilleurs délais ».

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial 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 : cil@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.

EXECUTION FORCEEE DE LA VENTE

L'expiration du délai de réalisation de la vente 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.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, après mise en demeure par l'autre :

- l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la stipulation de pénalité indiquée aux présentes,
- ou considérer la vente comme résolue de plein droit aux torts de la partie défaillante et réclamer le paiement des pénalités.

Pendant toute la durée du contrat, en vertu de l'article 1134 du Code civil qui donne force obligatoire aux conventions entre les parties, celles-ci ne pourront se délier de leurs engagements et rendre caduque la présente convention que de leur consentement mutuel.

ENREGISTREMENT

Les présentes seront enregistrées sur état par le notaire soussigné au droit fixe de 125€.

ABSENCE DE PUBLICATION

Le présent compromis de vente par acte authentique n'opérant pas mutation de droits réels immobiliers au sens de l'article 28 du décret du 4 janvier 1955, celle-ci n'ayant lieu qu'à la signature de l'acte authentique, il ne fera l'objet d'une publication au service de publicité foncière.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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 LIE 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.

RECAPITULATIF DES PIECES ANNEXÉES

TYPE DE PIECE ANNEXÉE	Référence (Page -titre)
Pièces justificatives	Annexe n°1
Pouvoirs HECTARE	Annexe n°2
Pouvoirs ALOGEA	Annexe n°3
Etude géotechnique	Annexe n°4
Bornage	Annexe n°5
Plan de vente provisoire	Annexe n°5bis
Plan cadastral	Annexe n°6
Plan servitude	Annexe n°7
Plan exécution	Annexe n°8
Etat des risques	Annexe n°9
Géorisques	Annexe n°10

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 participant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

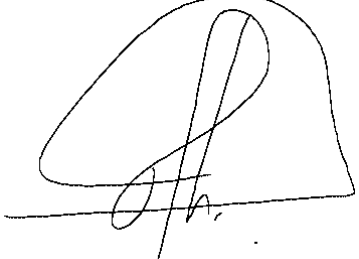
De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

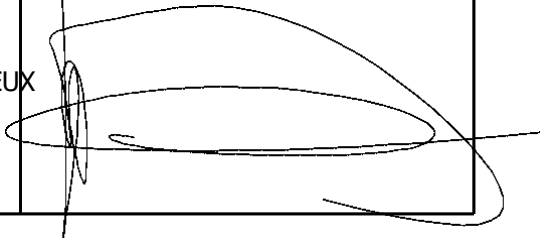
Recueil de signature à REVEL

Madame Ingrid PREVOST représentant SAS HECTARE a signé le 19 juillet 2022	
--	--

et le notaire Me DOMINGO- PLANES Florence a signé L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX LE DIX-NEUF JUILLET	
---	---

Recueil de signature de Me GROSJEAN STÉPHANE

M. SPANGHERO David agissant en qualité de représentant a signé à CARCASSONNE le 19 juillet 2022	
--	--

et le notaire Me GROSJEAN STÉPHANE a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE DIX NEUF JUILLET	
---	--