

08/07/2020

PROMESSE

GUERMOUD - HECTARE

26898201

OC/OC/

Acte 02 - COMPROMIS GUERMOUD - HECTARE

L'AN DEUX MILLE VINGT,

LE HUIT JUILLET

A MARIGNANE (Bouches du Rhône), 2 Place du 11 Novembre, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Olivier CAPRA, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée «Jean-Luc MAITRE, Olivier CAPRA, Xavier COLONNA, Pascal BONETTO, Olivier BERARD, Notaires Associés», titulaire d'un Office Notarial à la résidence de MARIGNANE (13723), 2 Place du 11 Novembre B.P. 170,

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

VENDEUR

Monsieur Thierry Djamel **GUERMOUD**, artisan, et Madame Fadila **REGANI**, assistante comptable, son épouse, demurant ensemble à VENTABREN (13122) 1287 Avenue Victor Hugo.

Monsieur est né à ORAN (ALGERIE) le 25 février 1961,

Madame est née à AIN TEMOUCHENT (ALGERIE) le 13 juin 1965.

Mariés à la mairie de AIX-EN-PROVENCE (13100) le 28 décembre 1996 initialement sous le régime de la Communauté légale

Mais actuellement soumis au régime de la Régime de séparation de biens aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Jean-Charles ARBAUD, notaire à AIX-EN-PROVENCE le 3 janvier 2000, homologué suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance d'AIX-EN-PROVENCE (13100)

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

La Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 30.000.000,00 Euros €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), Le Clos des Chanterelles 251 rue du Romarin BP 18, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

SOLIDARITE

En cas de pluralité de **VENDEUR** et/ou d'**ACQUEREUR**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Thierry GUERMOUD et Madame Fadila REGANI, son épouse, sont présents à l'acte.

- La Société dénommée SAS HECTARE est représentée à l'acte par Mme CAMPAGNO Audrey, responsable développement, demeurant professionnellement à Expobat Village, 13480 CABRIES, agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Max PORTALES, président de la SAS HECTARE

EXPOSE PREALABLE

M et Mme GUERMOUD exposent qu'avec leurs voisins, Monsieur et Madame CORCIA, ils ont obtenu un permis d'aménager en vue de la création d'un lotissement de 8 lots dont un déjà bâti correspondant à la résidence de M et Mme GUERMOUD.

Une partie de l'assiette de ce lotissement appartient à ce jour à M et Mme GUERMOUD, le surplus à M et Mme CORCIA.

Ce permis d'aménager a fait l'objet d'un affichage réglementaire, dument constaté suivant exploit dressé par Me DUPLAA Huissier de Justice à AIX EN PROVENCE les 13 AOUT ET 14 Octobre 2019

La société HECTARE ayant manifesté son intention de réaliser l'opération, il est établie la présente promesse synallagmatique de vente, étant d'ores et déjà précisé que la vente, outre les conditions suspensives habituelles ou de droit est conditionne à la réalisation effective de la vente de la partie de terrain appartenant à M et Mme CORCIA et ce concomitamment à la signature de la présente vente.

Une copie de l'arrêté de permis d'aménager et du plan de masse est demeurée annexée aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare avoir eu en mains dès avant les présentes l'intégralité du dossier de permis d'aménager, c'est-à-dire le double de la demande, l'arrêté, les plans et pièces écrites y annexées.

Ce permis d'aménager a fait l'objet d'un transfert au profit du BENEFICIAIRE suivant arrêté municipal en date du 24 Juin 2020.

Le surplus de la propriété de M et MME GUERMOUD formant un des lots des lotissements, ils seront tenus aux mêmes charges et obligations que les futurs acquéreurs des lots. Ils seront notamment membres de plein de droit de l'association syndicale qui aura vocation à devenir propriétaire et gestionnaire des voies et espaces communs.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, la pleine propriété du **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A VENTABREN

Une parcelle de terrain d'une contenance de 3155 m²

A prendre et à détacher conformément au plan annexé aux présentes d'une parcelle de plus grande contenance,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	175	1285 Av Victor Hugo	00 ha 40 a 09 ca
AK	176	1285 Av Victor Hugo	00 ha 04 a 35 ca

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître ARBAUD, lors Notaire à AIX EN PROVENCE le 4 décembre 2001. Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 2EME le 24 janvier 2002, volume 2002P, numéro 442

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750 000,00 EUR)**

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les **PARTIES** soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

VERSEMENTS DIRECTS

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

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par la société OCCITANIE TERRAINS

En conséquence, l'**ACQUEREUR** s'engage à verser à la société **OCCITANIE TERRAINS** la somme de **CINQ MILLE EUROS HORS TAXE (5.000,00 euros HT)** par logement créé sur l'emprise du terrain objet des présentes avec un minimum d'honoraires de **dix pour cent (10%)** hors taxe du prix d'acquisition dudit terrain;

Ces sommes ne seront exigibles qu'au jour de la réitération des présentes par acte authentique et verser en dehors de la comptabilité du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente.

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**.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **VENDEUR** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur de l'**ACQUEREUR**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** entend donner.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix disponible.

Urbanisme

Que les documents d'urbanisme ne révèlent aucun périmètre, projet, servitude, vice ou prescriptions qui serai(en)t de nature à déprécier la valeur des immeubles de l'ensemble des terrains d'assiette du projet à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle l'**ACQUEREUR** le destine ou plus généralement à empêcher ou à nuire à la réalisation de l'opération immobilière envisagée par l'**ACQUEREUR** notamment en la rendant plus onéreuse ou réduisant sa constructibilité.

Les documents d'urbanisme et autres pièces ne devront en outre révéler aucun projet, sujétions liées à la présence de canalisation, de transport de gaz ou d'hydrocarbure ou ligne haute tension enterrée ou non ou autres ouvrages de même type.

Raccordement aux réseaux

Il est ici rappelé que dans le permis d'aménager prévoit que le projet de lotissement devra être raccordé au réseau réalisé par le groupe COGEDIM sur une parcelles voisine.

Les présentes sont conclues sous la condition de l'établissement d'un protocole d'accord définitif en vue de la création d'une servitude de passage au profit du terrain d'assiette du lotissement avec une contrepartie financière de VINGT CINQ MILLE EUROS correspondant au cout des travaux sur leur terrain, la servitude et la pompe de relevage.

Conditions suspensives particulières

Un transfert du permis d'aménager a été obtenu le 24 juin dernier. Toutefois, ce transfert devra être exécutoire et définitif, c'est-à-dire purgé de tout recours de tiers, retrait, opposition, annulation ou déféré préfectoral, n'ayant pas fait l'objet d'une mesure de sursis à exécution, conforme en tous points à la demande déposée.

Etant expressément autorisé ce qui suit par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR**:

- L'architecte, les bureaux d'études et le géomètre choisis par l'**ACQUEREUR** pourront procéder à compter de la signature des présentes à tous relevés et sondages sur les terrains, et recherches amiante, après en avoir prévenu le **VENDEUR**, qui y consent expressément par les présentes,

-A compter de ce jour, tous les frais de plans, d'architecte, de géomètre et autres, engagés pour les demandes de permis, seront supportés par l'**ACQUEREUR** qui ne pourra pas en demander la restitution, même en cas de non-réalisation de la promesse de vente par suite de la défaillance de l'une ou l'autre des conditions suspensives, sauf en cas de transfert de permis au vendeur. Le **VENDEUR** déclare que tous les frais et honoraires pouvant être dus jusqu'à ce jour aux différents intervenants ont été intégralement payés, l'**ACQUEREUR** ne pouvant être recherché ou inquiété à ce sujet.

En tant que de besoin, tous pouvoirs sont donnés à l'**ACQUEREUR** à l'effet de signer et déposer en mairie tous plans, devis, demandes de permis ou autres pièces, et de faire toutes démarches auprès de l'administration.

- Retrait de permis – Recours des tiers

Que le permis d'aménager et son transfert n'ait pas fait l'objet, dans les délais légaux impartis à cet effet, ni de retrait par l'autorité administrative compétente, ni de déféré préfectoral, ni d'aucun recours gracieux ou contentieux, ou opposition de la part d'un tiers, tendant à un sursis à exécuter l'ouvrage ou à l'annulation du ou des permis dans les délais légaux.

L'affichage du permis d'aménager et son transfert, dans les formes réglementaires devra être effectué, en conformité des dispositions réglementaires applicables, aux frais et à la diligence de l'**ACQUEREUR** ou de son substitué, au plus tard dans le délai de quinze (15) jours à compter de la date à laquelle l'obtention du transfert de permis lui aura été notifiée par l'administration ou de la date à laquelle le permis tacite sera obtenu.

Il sera constaté par trois actes d'huissier à la diligence et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

Si l'**ACQUEREUR** entend se prévaloir de la survenance d'un recours ou d'un retrait administratif dans les conditions ci-dessus, il devra en apporter la preuve au moyen d'un écrit, émanant de la Mairie, ou de la notification qui lui aurait été faite d'un tel recours conformément à l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme.

En cas de recours contre l'un ou l'autre de ces permis, le délai de réalisation de la présente promesse sera prorogé automatiquement de plein droit du temps nécessaire pour donner à ces autorisations un caractère définitif, sans toutefois pouvoir excéder six (6) mois. L'**ACQUEREUR** s'engage à en informer par écrit le **VENDEUR** dans les quinze (15) jours qui suivront la réception de l'éventuelle notification d'un recours contre transfert de permis d'aménager.

- Nouvelles Taxes - Augmentation

La promesse de vente est soumise à la condition suspensive :

- qu'il ne soit pas imposé par la Ville de VENTABREN ou par tout autre organisme, de taxes ou participations, autres que celles ayant cours actuellement sur la Commune (Taxe d'Aménagement au taux de 5 % pour la part communale), de type PUP ou PAE,

- qu'il ne soit pas imposé par la Ville de VENTABREN ou par tout autre organisme, une augmentation des taxes et participations existantes applicables, hormis le cas échéant celles pouvant résulter de la seule application des indices habituels auxquels elles peuvent être soumises.

Pour l'application de cette condition suspensive ne sont pas concernées : les taxes de raccordement au réseau public d'assainissement et à l'égout et la redevance d'archéologie préventive qui seront si elles sont dues à la charge de **L'ACQUEREUR** seul.

Dans l'hypothèse de la survenance d'une ou plusieurs nouvelles taxes ou d'augmentation de celles actuellement en vigueur, **L'ACQUEREUR** s'engage à en informer le **VENDEUR** en lui adressant par lettre recommandée avec accusé de réception une copie de la notification qu'il aura reçu de l'administration.

- Absence d'imposition par la Commune de VENTABREN de la réalisation de logements locatifs sociaux .

Que la Commune de VENTABREN ou tout autre organisme n'impose pas la création logements locatifs sociaux dans le cadre du lotissement que **L'ACQUEREUR** envisage de réaliser sur le terrain objet des présentes.

Préalablement, à l'exercice éventuel de la présente condition, les parties conviennent de se réunir en vue d'essayer de s'entendre sur la suite à donner à leurs engagements.

- Absence de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau (article L 211-1 à L 217-1 du Code de l'Environnement) pouvant entraîner pour **L'ACQUEREUR** un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet et si le projet nécessite l'obtention d'une autorisation ou décision de non opposition à une déclaration au titre de cette réglementation sans réserve ou prescription.

- Nature du sol - Pollution

Que les sondages, audits environnementaux, études de sols, du sous-sol, et le cas échéant de la nappe phréatique, qui seront diligentés auprès d'une société spécialisée par **L'ACQUEREUR** à ses frais exclusifs et porteront sur l'ensemble du terrain d'assiette du projet :

- confirment que la nature du sol et/ou du sous-sol du **BIEN** comme plus généralement de l'ensemble du terrain d'assiette du projet de **L'ACQUEREUR** permet la construction du ou des bâtiments projetés par **L'ACQUEREUR**, plus amplement décrit ci-dessus ;

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

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

- confirment que la nature du sol et/ou du sous-sol du **BIEN** est bien conforme aux déclarations du **VENDEUR** figurant ci-après sous le titre « Réglementation sur la Protection de l'Environnement ».

- et confirment qu'il n'existe pas dans le sol ou le sous-sol de pollution de quelque nature que ce soit incompatible avec la destination du projet à savoir la réalisation de logements avec jardins et stationnement extérieur ou entraînant un surcout ou un empêchement quelconque d'excaver les terres polluées dans une décharge de type Installation de stockage de déchets inertes (par abréviation ISDI) ou moins contraignante. En conséquence, **L'ACQUEREUR** pourra se prévaloir de la condition suspensive dans l'éventualité d'une contrainte de mise en décharge des terres en Installation de stockage des déchets dangereux (par abréviation ISDD) ou Installation de stockage des déchets non dangereux (par abréviation ISDND) ou biocentre.

Les études de sols seront réalisées à la diligence et aux frais de **L'ACQUEREUR**, qui s'y oblige au plus tard dans les trois mois suivant la délivrance du transfert du permis d'aménager. Toutefois, **L'ACQUEREUR** s'oblige à faire réaliser cette étude dans les plus brefs délais si celle-ci était sollicitée par un intervenant ou partenaire de l'opération de construction (banque, assurance, architecte, Commune etc...)

Permis non assorti d'un diagnostic sur l'archéologie préventive

En vertu de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée le 14 mai 2009 relative à l'archéologie préventive et ses textes subséquents, le Préfet de Région a la possibilité de demander qu'un diagnostic en matière d'archéologie préventive soit établi, que des fouilles soit organisées et éventuellement que des mesures de conservation ou de sauvegarde soient prises, en cas de présence d'éléments du patrimoine archéologique. Ces diverses mesures pourront être prises lorsque des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

Le notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions des articles 14 et suivants du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Ont ainsi respectivement été expliqués par le rédacteur des présentes :

Les conséquences résultant de la mise en œuvre de ces dispositions,

Les délais de mise en œuvre des principales étapes des diverses procédures susceptibles d'être arrêtées par le Préfet de Région,

Les indications qui seront portées sur les pièces d'urbanisme,

Et les modalités de la convention susceptible d'être conclue entre l'Institut national de recherches archéologiques préventives et la personne qui projette les travaux.

En conséquence, les parties conviennent que la réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que le permis d'aménager ne soit pas assorti de demande d'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive

Ladite condition suspensive est stipulée en faveur de **L'ACQUEREUR**, ce dernier pourra y renoncer.

Défrichement

Que soit délivré au nom de **L'ACQUEREUR** un arrêté autorisant le défrichement, dans la mesure où cette démarche serait nécessaire.

Etude d'impact

La promesse est conclue sous la condition que ne soit pas exigé l'établissement d'une étude d'impact au sens des articles L 424-4 du Code de l'urbanisme et L 122-1-1 du Code de l'environnement

Obtention de l'attestation de non recours

Pour la réalisation des présentes, le **VENDEUR** devra obtenir pour la vente une attestation de non recours en application de l'article R 600-7 du Code de l'urbanisme.

En l'absence de cette attestation, les présentes seront considérées comme caduques, et ce sauf si l'**ACQUEREUR** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

Transfert du permis d'aménager au vendeur

Au cas où le transfert du permis d'aménager serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, l'**ACQUEREUR** devra faire effectuer le transfert du permis au profit du **VENDEUR**, si ce dernier le demande. Le **VENDEUR** remboursera alors les frais d'architecte ou de géomètre qu'il aura engagé.

Ce transfert interviendra une fois constatée de manière définitive la caducité des rapports contractuels pouvant exister entre vendeur et acquéreur.

Les parties conviennent que ce transfert ne pourra être que total.

L'administration procèdera alors à la décharge de l'imposition en matière de taxe d'aménagement à l'encontre du bénéficiaire initial du permis, et émettra un nouveau titre de recette au nom du nouveau bénéficiaire.

Dans ce même cas, le **VENDEUR** pourra exiger de l'**ACQUEREUR** l'annulation du permis.

La demande d'annulation devra être faite de façon que les conséquences suivantes soient évitées :

- redevance des participations (possibilité de remboursement si déjà versées),
- refus de dépôt d'un autre dossier de demande d'autorisation d'urbanisme par un autre demandeur.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le **VENDEUR** autorise dès à présent l'**ACQUEREUR** :

- 1° - à effectuer à ses lieu et place toutes démarches nécessaires auprès des diverses administrations concernées, en vue de vérifier la constructibilité du bien immobilier vendu et en vue d'obtenir sur ledit bien tous permis d'aménager ou de construire et tous permis modificatifs éventuels, et ce aux frais exclusifs de l'**ACQUEREUR**.
- 2° - à signer à ses lieu et place tout document d'arpentage et toute déclaration d'intention d'aliéner, conformes à la mise en œuvre du présent contrat.
- 3° - à effectuer, tous sondages, analyses, prélèvements et études de sol sur le bien immobilier vendu permettant de vérifier la nature du sous-sol, à charge pour lui de remettre les lieux en état, et ce aux frais exclusifs de l'**ACQUEREUR**.
- 4° - à mettre en place sur le bien immobilier vendu, aux meilleurs emplacements désignés par l'**ACQUEREUR**, des panneaux destinés à assurer la pré-commercialisation du programme immobilier aux frais et sous la responsabilité de l'**ACQUEREUR**.

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

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

L'ACQUEREUR étant une personne visée par l'article L 313-2 du Code de la consommation, le présent acte n'entre pas dans le champ d'application de l'article L313-1 du Code de la consommation, en outre son représentant déclare ne pas Conditionner son acquisition à l'obtention d'un prêt.

CONDITION D'OBTENTION D'UNE GARANTIE BANCAIRE D'ACHEVEMENT ET DE L'ARRETE AUTORISANT LA VENTE DES LOTS

Que soit délivré par un établissement financier notoirement solvable une garantie bancaire d'achèvement permettant d'obtenir un arrêté de cessibilité anticipée des lots.

Cette garantie couvrira soit l'achèvement total des travaux prévus au programme des travaux du permis d'aménager soit un différé d'achèvement des travaux dits de finition.

Dans l'hypothèse où la garantie demandée concerne la totalité des travaux, les présentes sont conclues sous la condition de la délivrance de l'arrêté municipal autorisant la cession des lots par anticipation.

MAITRISE FONCIERE

Ainsi qu'il a été explicité dans l'exposé, la réalisation de l'opération de lotissement ne peut se faire que si la société HECTARE devient propriétaire du surplus de l'assiette foncière telle que définie dans le permis d'aménager susvisé.

Les présentes sont donc conclues sous la condition de la réitération effective d'une promesse de vente au profit de la société HECTARE et sous la condition de la réitération concomitante au profit de la société HECTARE des deux ventes, la non réitération de l'une pouvant entraîner la non réitération de l'autre vente.

Cette condition est stipulée au seul profit de l'ACQUEREUR qui seul pourra s'en prévaloir ou y renoncer.

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

En cas de transfert du permis au VENDEUR, les honoraires d'architecte engagés pour le projet viendront en déduction de ce prix.

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.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

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,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- 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.

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 s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme et autres que celles pouvant découler de la présence du Canal de Provence, établie suivant acte sous seing privé en date du 8 Octobre 1997.
L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle du tracé précis de cette servitude.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **VENDEUR** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,

- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

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** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera 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 de la taxe foncière 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.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'**ACQUEREUR**, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR** ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **VENDEUR**, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LE BORNAGE A EFFECTUER

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, la destination envisagée sur le terrain objet des présentes étant la construction d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'un bornage devra être effectué aux frais du propriétaire actuel et son descriptif annexé à l'acte de vente.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

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.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard dans les six mois des présentes, par le ministère de Maître **CAPRA** notaire à **MARIGNANE** moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

Ce délai sera automatiquement prorogé du temps nécessaire à la réalisation des autres conditions suspensives, et notamment sans que cette liste soit limitative l'obtention de la garantie bancaire, l'obtention de l'arrêté autorisant la vente des lots, l'obtention de l'arrêté de défrichement, la signature du protocole en vue de la création de la servitude de passage des réseaux etc... sans que cette prorogation puisse excéder trois mois .

En outre, dans l'hypothèse où :

(i) le transfert du permis d'aménager ou une seule au moins des autorisations administratives étant délivrée n'était pas purgée des délais de recours des tiers, de retrait administratif et de l'exercice du déferé préfectoral à la date d'expiration de la promesse, les présentes seront prorogées automatiquement du temps nécessaire à leur obtention et à la purge tant du délai de recours des tiers, hiérarchique et gracieux augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme, que du délai de retrait administratif et de l'exercice du déferé préfectoral ;

(ii) un recours était introduit contre ladite autorisation d'urbanisme, ou si ladite autorisation d'urbanisme faisait l'objet d'un retrait ou déferé préfectoral, les présentes seraient prorogées automatiquement de six (6) mois consécutifs. A l'issue de ce délai, les Parties conviennent de se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes ;

(iii) si, à la date d'expiration, éventuellement prorogée comme exposé ci-dessus, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables.

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, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire en cours de validité, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation 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, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) 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 stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUEREUR** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

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.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le ou les biens objet des présentes.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **VENDEUR** et la personne substituée dans tous ses termes.

Dans la mesure où les présentes entreraient dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite l'**ACQUEREUR** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

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

L'**ACQUEREUR** demande à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Etre une personne assujettie au sens de l'article 256-A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour.
- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3.
- Etant précisé que l'**ACQUEREUR** d'un bien qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

PLUS-VALUES

Le vendeur donne ordre au Notaire rédacteur de l'acte de prélever sur le prix de la vente dans la mesure de leur exigibilité :

- La plus value immobilière et les prélèvements sociaux ;
- La taxe sur les cessions de terrains devenus constructibles depuis moins de 18 ans (taxe communale)
- La taxe sur les cessions de terrains devenus constructibles depuis le 13 janvier 2010(taxe nationale).

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de AIX EN PROVENCE, Allées Estienne d'Orves et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

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 de l'intervention du rédacteur, honoraires estimés conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, à la somme toutes taxes comprises de QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450,00 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 cas de refus de prêt. Ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

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 majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'**ACQUEREUR** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

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.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT 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 de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci 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.

CONVENTIONS PARTICULIERES – INFORMATION DES PARTIES

Le **VENDEUR** accepte que l'**ACQUEREUR** effectue une visite du **BIEN** juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du **BIEN** tel qu'il a été la base de leur engagement respectifs.

REDACTION DE L'ACTE DE VENTE

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Me Olivier CAPRA.

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.

DISPENSE DE PUBLICITE FONCIERE

Les parties dispensent le Notaire soussigné de procéder au dépôt de cet acte au service de la publicité foncière compétent mais se réservent la possibilité de le faire.

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.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, 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 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.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

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.

CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra, préalablement à toute instance judiciaire, soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le président de la chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette médiation ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

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.

DONT ACTE sur vingt et un pages

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES

**Copie Authentique sur 21 pages
Sans renvoi, ni mot nul./.**

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Collationnée et certifiée conforme à la minute



