

COMPROMIS DE VENTE
Consorts PERDIGOU / SAS HECTARE

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

VENDERESSES

Madame Julie Lucienne Colette **PERDIGOU**, Expert-Comptable, épouse de Monsieur Renaud Jérôme Etienne **BILLARD**, demeurant à CASTELNAU-LE-LEZ (34170) 398 chemin des Pins.

Née à MONTPELLIER (34000) le 14 juin 1979.

Mariée à la mairie de CASTELNAU-LE-LEZ (34170) le 26 juin 2010 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Vincent CAPELA LABORDE, notaire à MONTPELLIER, le 16 juin 2010.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Camille Guillemette Mauricia **PERDIGOU**, Directrice du contrôle de gestion du CHU de St-Etienne, épouse de Monsieur Michaël Bernard **BATTESTI**, demeurant à SAINT-PRIEST-EN-JAREZ (42270) 5 Bis rue de la Côte.

Née à MONTPELLIER (34000) le 26 avril 1982.

Mariée à la mairie de CAZILHAC (11570) le 13 juillet 2019 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présentes mais représentées par :

Monsieur Jean-Baptiste **PERDIGOU**, ci-après dénommé, domicilié et qualifié, en vertu de deux procurations annexées aux présentes.

Venderesses conjointement et solidairement entre elles des droits immobiliers ci-après désignés de moitié en pleine propriété chacune.

ACQUEREUR

La société dénommée « **SAS HECTARE** », dont le siège social est à CLAPIERS (34830), le Clos des Chanterelles, 251 rue du romarin, BP 18, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro SIREN 351.338.660, au capital de 30.000.000,00 Euros.

Représentée aux présentes par son Responsable Développement, Monsieur Florent CADENEL, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

FACULTE DE SUBSTITUTION

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



J.B.P. MP

INTERVENANTS

Monsieur Jean-Baptiste Henri Joseph PERDIGOU, médecin spécialiste retraité, et Madame Monique Florence BOSQ, médecin spécialiste retraitée, son épouse, demeurant ensemble à CAZILHAC (115700), 1 rue des Ecureuils, La Perdigalière.

Monsieur est né à CARCASSONNE (11000), le 17 février 1949,

Madame est née à MONTPELLIER (34000), le 22 août 1949.

Mariés à la mairie de MONTPELLIER (34000), le 22 octobre 1977 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître MENUT, notaire à MONTPELLIER, le 22 septembre 1977.

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.

A l'effet de renoncer à l'interdiction d'aliéner stipulée à l'acte de donation-partage.

DECLARATIONS PREALABLES

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

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

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

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

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

1 - DESIGNATION

Sur la Commune de CAZILHAC (11570)

Une superficie d'environ 12.364m² cadastrée sur ladite commune section AK numéros 69 et 71, conformément au plan ci-annexé et visé par les parties.

2 - PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de 170.000,00€ (CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS).

Lequel prix sera payable à hauteur de :

- 80.000,00€ en numéraire, le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

- 90.000,00€ en numéraire, un an maximum après la signature de l'acte authentique de vente.

La partie du prix payable à terme sera garantie par le privilège du vendeur, remplacé si nécessaire

FC

J.B.P. Mr

par une caution bancaire.

3 - DROIT DE PROPRIETE- EFFET RELATIF

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

4 - PROPRIETE – JOUISSANCE

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

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

5 - CONDITIONS SUSPENSIVES

A- CONDITION SUSPENSIVE DE DROIT COMMUN

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

B- CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

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

1° - Que l'ACQUEREUR obtienne un permis d'Aménager, purgé de tous recours et retrait et exécutoire, permettant la réalisation d'un aménagement à vocation d'habitat de 12 parcelles minimum.

2° - Que l'ACQUEREUR obtienne un ou des prêts en vue de financer le prix d'acquisition, les travaux VRD et les taxes diverses éventuelles, et ce dans les conditions suivantes :

- montant minimum de : 450.000€
- durée minimum de : 3 ans
- taux maximum de : 2.5%

Précision faite que les présentes conditions suspensives sont stipulées au seul bénéfice de l'ACQUEREUR, qui sera seul fondé à s'en prévaloir, sachant que ce dernier garde la possibilité d'y renoncer, si bon lui semble.

6 - 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

RC

J.B.P. M.P.

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 lotissement.

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

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

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

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

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

7 - DECLARATIONS DU VENDEUR

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

- qu'il est libre de toute occupation quelconque, fermage, métayage dont le VENDEUR ferait son affaire exclusive et personnelle.
- qu'il est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.
- qu'il n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.
- qu'il n'est pas grevé d'un pacte de préférence au profit d'un tiers.

Etant précisé que Monsieur Jean-Baptiste PERDIGOU est actuellement fermier de la parcelle vendue et qu'il s'engage à résilier ladite location au plus tard le jour fixé pour la réitération des présentes par acte authentique.

CONSENTEMENT A ALIENATION

Monsieur Jean-Baptiste Henri Joseph PERDIGOU, et Madame Monique Florence BOSQ, son épouse, Qui, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 924-4 du Code civil et avoir été pleinement informés de la présente vente, donnent leur consentement pur et simple à celle-ci.

8 - REALISATION DE LA VENTE - FRAIS

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude de Me BESANCENOT,

FC

J.B. P. M. P.

notaire à CARCASSONNE (11000).

Cet acte devra être régularisé au plus tard dans un délai de **12 mois** à compter de la signature des présentes.

Toutefois si à cette date,

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

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

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

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

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

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

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

Si le défaut de réalisation incombe à l'ACQUEREUR, une indemnité financière correspondant à 10% du prix global de vente soit 17000 € devra être versée aux venderesses au cours du mois suivant la mise en demeure demeurée infructueuse.

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT DU VENDEUR

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

9 - FRAIS

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

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

10 - INTERDICTIONS AU VENDEUR

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

- Toute aliénation totale ou partielle du bien immobilier vendu. A défaut, le VENDEUR sera redevable de plein droit envers l'ACQUEREUR d'une indemnité fixée à 10% du prix de vente, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels l'ACQUEREUR pourra prétendre. Sachant que cette indemnité ne peut priver, dans la même hypothèse, l'ACQUEREUR de la possibilité de poursuivre le VENDEUR en exécution de la vente.
- D'hypothéquer le bien vendu ou de le grever d'une charge réelle quelconque.

AC

*MP
J. B. P.*

- De faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du bien immobilier dont il s'agit.

11 - NEGOCIATION

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de la SARL dénommée « Occitanie Terrains ». Par conséquent, l'ACQUEREUR s'oblige à verser à ladite société la somme de CINQ MILLE EUROS HORS TAXE (5.000,00€HT) par lot de terrains à bâtir créés sur l'emprise du terrain vendu, avec un minimum d'honoraires de 10% hors taxes du prix d'achat dudit terrain, au titre de la négociation de la présente vente. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la réitération des présentes par acte authentique.

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

12 - ELECTION DE DOMICILE

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

Fait en trois exemplaires

Fait à CARCASSONNE le 23 janvier 2020

LE VENDEUR

L'ACQUEREUR

LES INTERVENANTS

Medigou

Département :
AUDE

Commune :
CAZILHAC

Section : AK
Feuille : 000 AK 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 17/01/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CARCASSONNE
Centre des Finances Publiques Place
gaston Jourdanne 11807
11807 CARCASSONNE CEDEX 9
tél. 04 68 77 44 79 -fax
ptgc.aude@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

[Signature]
[Signature]
[Signature]

