COMPROMIS DE VENTE

LOTISSEMENT	**AU TEMPS DES COQUELICOTS**
COMMUNE	**SALLELES D AUDE**
LOT N°	**1 SECTION CADASTRALE AP 505 ET 524**

ENTRE LES SOUSSIGNES : S.R. P.B. R.B.

La société « 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 **35.100.000,00 Euros**.

Ci- après dénommée "LE VENDEUR"

D'UNE PART.

Et

M. BREW RICHARD MICHAEL ET ME BREW PAULA Née HOWARTH

Demeurant : 71 MERIDEN ROAD, Hampton in Arden, Solihull West Midlands, B92 0BS, United Kingdom

Téléphone : 004 7826932269 / 004477102740081

Mail : richard.brew@talk21.com / paula.brew@talk21.com

Ci- après dénommé(s) "L'ACQUEREUR"

D'AUTRE PART.

PRESENCE – REPRESENTATION

Le société venderesse est représenté par sa responsable commerciale, Stéphanie Ripoll, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

L'acquéreur est ici présent (contrat éléctronique).

Préalablement aux présentes, il a été exposé ce qui suit :

En date du **« 27/07/2022 »,** il a été délivré un permis d'aménager portant le numéro **«PA 011 369 210 0001 MO 2 »** autorisant la création d'un lotissement dénommé « AU TEMPS DES COQUELICOTS » sur la commune de « SALLELES D AUDE ».

Conformément aux prescriptions de l'article R462-1 du code de l'urbanisme, la déclaration du lotisseur attestant l'achèvement et la conformité des travaux d'aménagement du lotissement a été adressée à la Mairie le XXXX.

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

Cabinet : GEO SUD OUEST
Adresse : CENTE D AFFAIRE ST CRESCENT 11 100 NARBONNE
Tél : 04 68 32 17 91

L'architecte coordinateur de l'opération est :

Cabinet : GEOFFREY CARDOT
Adresse : 30 RUE ERNEST COGNACQ – 11 100 NARBONNE
Tél : 06 98 87 51 75

L'acquéreur 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 commercialisation, le plan définitif du lot & S.R. P.B. R.B.
Le règlement du lotissement,
Le cahier des charges du lotissement,
Le programme des travaux,
Les statuts de l'Association syndicale,
L'état des risques et pollution,
L'étude de sol G1
La DAACT et la conformité

Précision faite que le dossier complet du lotissement est à l'entière disposition de l'ACQUEREUR, 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 :

Etude : MAITRE GARCIA
Adresse : 32 QUAI DE LORRAINE 11 590 SALLELES D AUDE
Tél : 04 68 46 92 10

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par ces présentes, l'ACQUEREUR s'engage à acquérir le bien objet des présentes sans faculté de substitution ou, dans les conditions ci-après définies.

1 - DESIGNATION

Le lot numéro 1 (section cadastrale AP 505 et 524 de l'opération précitée, d'une superficie approximative **de 1051 m²**, la surface précise devant résulter du plan de bornage qui sera annexé à l'acte authentique de vente et dressé par le géomètre expert susnommé, ainsi qu'il est indiqué ci-dessous.

Obligation d'information sur le bornage à effectuer

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 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 de l'acquéreur et son descriptif annexé à l'acte de vente.

La surface de plancher (SDP) autorisée sur le lot vendu est de 250 m², d'une emprise au sol de 150 m² et d'une surface imperméabilisée de 200 m².

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 compromis de vente.

Avant tout dépôt de demande de permis de construire, l'ACQUEREUR devra s'assurer par lui-même des conditions d'accessibilité à son lot, ainsi que de l'emplacement des niches d'abri compteur, des murs techniques, des candélabres, des arbres, des lampadaires ou de tout autre élément dépendant de l'aménagement du lotissement.

2 – PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de :

QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS TTC (99 900 € TTC)

Précision faite que le montant de la TVA SUR MARGE inclus dans le prix de vente a été calculé en fonction d'un taux de TVA à 20%. Par conséquent, en cas de modification du taux de TVA à la hausse comme à la baisse, le prix de vente sera ajusté en conséquence.
Lequel prix **payable comptant** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, par virement préalable de la banque française, le tout à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte authentique de vente. Tout autre moyen de paiement ne sera pas considéré comme libératoire. S.R. P.B. R.B.

3 – PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble présentement vendu, 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.

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.

4- FACULTE DE SUBSTITUTION

NEANT

.

5 – CONDITIONS SUSPENSIVES

5.1 CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

5.1-1 FINANCEMENTS

L'ACQUEREUR déclare par les présentes vouloir souscrire un ou plusieurs emprunts à l'effet de financer tout ou partie du prix d'acquisition du bien immobilier ci-dessus désigné.
En conséquence, et conformément aux dispositions des articles L312-1 et suivants du code de la consommation, le présent compromis est soumise à la condition suspensive de l'octroi du ou des prêts que l'acquéreur se propose de contracter dans les conditions suivantes :

MONTANT MAXIMUM DU OU DES PRETS SOLLICITES :

DUREE MAXIMUM DU OU DES PRETS :

TAUX D'INTERETS MAXIMUM ACCEPTE hors assurance :

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer un dossier de financement complet pour l'instruction de sa demande de prêt **au plus tard le 2 décembre 2023** et à adresser immédiatement au vendeur copie du récépissé de dépôt du dossier bancaire.
A défaut, le VENDEUR pourra se prévaloir de la caducité du présent contrat sans formalité ni mise en demeure et le dépôt de garantie sera définitivement acquis au vendeur.

La présente condition suspensive devra être réalisée **au plus tard 2 Janvier 2024 ».**

Cette condition suspensive sera réputée réalisée dès l'émission d'une offre de prêt correspondante aux caractéristiques du financement stipulées ci-dessus par l'acquéreur.
L'ACQUEREUR devra justifier au vendeur de la réalisation ou non de la présente condition suspensive, par l'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception d'une copie de son offre de prêt ou d'une attestation de refus de prêt délivrée par la banque dans le délai prévu aux présentes pour la réalisation de la vente.
A défaut, l'ACQUEREUR pourra se prévaloir de la caducité du contrat, sans formalité ni mise en demeure et le dépôt de garantie sera définitivement acquis au vendeur. Le vendeur retrouvera alors son entière liberté et pourra remettre le lot immédiatement à la vente, sans que l'acquéreur puisse s'y opposer, ce qui est d'ores et déjà accepté par ce dernier.

S.R. P.B. R.B.

En tant que de besoin, l'acquéreur déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

5.2 : CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU VENDEUR

=> Le présent compromis de vente est consenti sous la condition suspensive que le permis d'aménager délivré pour la création de l'opération exposée ci-dessus ne fasse pas l'objet de recours des tiers ni de retrait administratif et qu'en conséquence le VENDEUR puisse mettre en œuvre la réalisation de ce lotissement.

=> Le présent compromis de vente est consenti sous la condition suspensive que le VENDEUR puisse obtenir de la banque qui finance la présente opération, le déblocage des fonds nécessaires tant au financement du foncier que des travaux de voiries et réseaux divers dudit lotissement et le cas échéant ceux nécessaires au financement éventuel des taxes de participation PUP, de PVNR ou de ZAC.

6- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu sous les conditions générales 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.

=> 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.

7 – CONDITIONS PARTICULIERES ET SERVITUDES

7.1 CONDITIONS PARTICULIERES

- Concernant les eaux pluviales, les acquéreurs ont l'obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc…) et de les diriger soit gravitairement vers la voirie vers le réseau d'eaux pluviales mis en place par l'aménageur soit directement dans la boite de branchement en fond de certains lots mis en place par l'aménageur (cf. PA8 C) afin que les eaux pluviales soient acheminées vers le bassin de rétention du projet.

Une surface imperméabilisée maximale est imposée pour chacun des lots dans le tableau des surfaces en dernière page du règlement (PA 10).

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), au-delà de la bande des 25 mètres et dans l'emprise autorisée uniquement, sont admis :
  *Les constructions annexes non contigües à la construction principale (abris de jardin, abris piscine, etc.), hors garage, à condition de ne pas dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres.

  *Les piscines, à condition de respecter un recul d'au minimum 2,00 mètres (murs extérieurs du bassin) *R. P.B. R.B.* par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives.

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), le lot 4 ne pourra pas réaliser d'ouverture en R+1 en direction des lots 5 et 6, sauf pour une ouverture d'une salle de bain/pièce d'eau (porte fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque.

- Pour l'ensemble des lots, le plancher de toute construction neuve destinée à l'habitat et à leur surface habitable uniquement doit être édifié à 0,40 mètre minimum au-dessus du terrain naturel (distance entre le terrain naturel et la sous-face du plancher).

7.2 SERVITUDES

- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 1 à 5 seront grevés d'une servitude aérienne de ligne télécom, dont les lots 1, 3 et 5 seront également grevés d'un poteau existant.

- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 1 à 6 seront grevés d'une servitude de plantation d'une largeur minimale d'un mètre, pour la réalisation à leur charge d'une haie arbustive d'essences locales. Pour des raisons de visibilité depuis l'Avenue du Stade, le lot 5 ne pourra pas réaliser de haie sur la totalité de sa limite avec l'Avenue du Stade.

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA B), le lot 10 aura un bâtiment existant, dont il aura la charge de le maintenir ou de le démolir.

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA B), le lot 1 aura une servitude de passage d'un réseau d'eaux usées, d'une largeur de 1.90 mètre au profit de la parcelle AP n°64. Aucune construction ou plantation ne devra être réalisée sur l'emprise de cette servitude.

- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 9 à 11 seront grevés d'une servitude de passage d'un réseau d'eaux pluviales, d'une largeur de 1,00 mètre. *Les réseaux précédemment cités seront en retrait des limites parcellaires ainsi les clôtures doublées d'une haie arbustive imposées dans le présent règlement pourront être réalisées sans contrainte.*

8- MODIFICATION DU PERMIS D'AMENAGER

Si pour des raisons diverses pendant le délai de validité du présent contrat, le vendeur décidait de modifier certaines pièces écrites et plans du dossier du permis d'aménager et notamment la surface, la S.D.P, la forme, la topographie, l'environnement ou la mise en viabilité du lot objet de la vente, il est convenu et accepté par l'acquéreur que ce dernier ne pourra en aucun cas s'opposer à ces modifications.
Toutefois si pendant le délai de validité de ce compromis de vente le permis d'aménager modificatif entraînait des changements conséquents que l'ACQUEREUR ne voulait pas accepter, le présent contrat sera caduc, nul et non avenu, et ce sans indemnité ni de part ni d'autre.
Le dépôt de garantie versé aux présentes sera alors rendu par le VENDEUR à l'ACQUEREUR, sur demande écrite de ce dernier.

9 – MISE EN VIABILITE DU LOT VENDU

Le VENDEUR s'engage à réaliser la mise en viabilité du lot vendu, conformément aux prescriptions du programme des travaux et aux directives complémentaires qui pourraient lui être éventuellement demandées, en cours de travaux, par la Municipalité, les administrations concernées ou les tiers, pour tenir compte d'un changement de règlementation ou de difficultés techniques spécifiques à ce projet.

Pour cela, le VENDEUR et les entreprises désignées par lui auront, jusqu'à la date de signature de l'acte de vente dudit lot, toute latitude pour mener à bien cette viabilisation et ce sur l'emprise totale du lotissement. S.R. P.B. R.B.
En conséquence, et ce jusqu'au transfert de propriété, le VENDEUR pourra pénétrer et circuler sur l'emprise du lot vendu, modifier sa topographie ainsi que l'aspect minéral ou végétal de ce lot et plus généralement faire toutes modifications qu'il jugera nécessaires pour parvenir à la livraison du lot vendu.
L'acquéreur ne pourra à ce titre prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix suite à l'exécution de ces travaux sur les parties communes du lotissement ou sur l'emprise du lot objet du présent compromis de vente.

Néanmoins si l'ACQUEREUR juge que ces modifications altèrent, de manière conséquente, le bien qu'il a réservé, il pourra dans ce cas renoncer à son acquisition et le dépôt de garantie versé aux présentes sera restitué à l'ACQUEREUR sur sa demande écrite faite au VENDEUR.

10 - SONDAGES, ETUDES DE SOL ET ALTIMETRIES

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

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ladite Etude 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 ne soit pas spécifique à son projet de construction 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 de son projet de construction faire réaliser une étude géotechnique spécifique à son projet afin de définir le type de fondations à prévoir. L'ACQUEREUR transmettra à son maître d'œuvre ou constructeur l'étude géotechnique préalable.
Le VENDEUR donne d'ores et déjà son accord à l'acquéreur pour réaliser aux frais de ce dernier tous sondages, analyses de sols et études d'altimétries pour élaborer son projet sur le terrain objet des présentes, et ce avant même la signature de l'acte authentique de vente.
L'ACQUEREUR devant néanmoins, après sondages, remettre le terrain en l'état.

Si avant la signature de l'acte authentique de vente, ces sondages et études révèlent que le terrain vendu nécessite une adaptation que l'acquéreur ne peut assurer financièrement, ce dernier pourra renoncer à son acquisition, sans

indemnité de part ni d'autre, et le dépôt de garantie versé aux présentes lui sera restitué sur demande écrite de l'ACQUEREUR au VENDEUR.

D'autre part, s'il s'avérait que dans le cadre des sondages exécutés par l'acquéreur, ce dernier ou ses conseils constataient que ledit terrain fait l'objet de pollution particulière ou des vestiges archéologiques, l'ACQUEREUR s'engage à prévenir immédiatement le VENDEUR de cet état de fait.

Etant entendu que dans ce cas, le présent compromis de vente sera caduque de plein droit sans indemnité ni de part ni d'autre et le dépôt de garantie versé aux présentes sera restitué à l'ACQUEREUR, sur demande écrite de ce dernier au VENDEUR. S.R. P.B. R.B.

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

11 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, un état des risques fourni par le VENDEUR et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé et visé par les parties.
L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de ce document tant par la lecture que lui en a fait le VENDEUR que par les explications qui lui ont été données par ce dernier et vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions sans aucun recours contre le VENDEUR.
Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, le VENDEUR déclare que le bien immobilier vendu n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

12– CAUTIONS

12.1 CAUTION VOIRIE ET RESEAUX

Conformément aux dispositions du cahier des charges, l'ACQUEREUR, futur propriétaire, sera personnellement responsable des dégradations causées par sa ou ses entreprises, en particulier dans le cas où elles ne se substitueraient pas à lui pour les remises en état
Pour garantir cette obligation de réparation, une somme de **CINQ CENTS EUROS (500 €)** sera versée par l'ACQUEREUR le jour de la signature de l'acte authentique de vente pour faire face à tous dommages ultérieurs qui pourraient être occasionnés aux voiries, réseaux divers et plus généralement à tout aménagement réalisé par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux du lotissement.
Cette somme restera en séquestre chez le Notaire nommé ci-dessus.

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.
Sachant que dans le cas où ces travaux de remise en état ne pourraient être imputés à l'un des ACQUEREURS, leur coût sera réparti entre l'ensemble des colotis.

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.),

=> 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,

Entre le jour où le lotisseur aura déclaré l'achèvement des travaux du lotissement et le jour du transfert des parties communes à l'association syndicale des colotis ou à la Commune.

A cet effet, chacun des ACQUEREURS donne dès à présent pouvoir irrévocable au notaire pour effectuer tous les paiements nécessaires aux objets définis ci-dessus et s'engage à régler au notaire la différence entre le montant des réparations à sa charge et le montant de la caution versée si cette dernière est insuffisante. S.R. P.B. R.B.

Précision faite que cette caution sera remboursée en tout ou partie à l'acquéreur le jour de la cession des équipements communs à l'ASL ou à la Commune, en fonction des travaux qui auront dû être engagés par l'aménageur pour la réparation ou l'entretien de ces aménagements et équipements communs.

12.2 : CAUTION OBLIGATION ACQUEREUR

En garantie des obligations contractées par l'ACQUEREUR en vertu de l'article 10 du présent cahier des charges, chaque ACQUEREUR devra verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire du programme la somme **CINQ CENTS EUROS (500 €)** par lot acquis en sus du prix de vente**.** Exception faite pour le/les macro-lots pour lequel/lesquels le montant de la caution sera déterminé par l'aménageur en fonction du bâtiment projeté.

Jusqu'à l'obtention de la non-opposition à la conformité de la construction, la caution versée par chaque coloti sur le compte séquestre sera mise à la disposition de l'Aménageur pour faire face au respect par chaque ACQUEREUR des obligations ci-dessus définies à l'article 10, sur présentation de factures visées par l'aménageur.

Les sommes séquestrées serviront notamment à financer la remise en état de toutes clôtures, brises-vue, aménagements disgracieux et équipements non conformes au présent cahier des charges, au cahier des prescriptions architecturales ou à toutes autres pièces du dossier de lotissement.

A cet effet, chacun des ACQUEREURS donne dès à présent pouvoir irrévocable au notaire pour effectuer tous les paiements nécessaires aux objets définis ci-dessus et s'engage à régler au notaire la différence entre le montant des travaux à sa charge et le montant de la caution versée si cette dernière est insuffisante.

13 - ASSOCIATION SYNDICALE

Le VENDEUR déclare que les ouvrages et aménagements d'intérêt collectif du lotissement dont dépend le bien immobilier vendu seront gérés par une association syndicale.
Par l'effet de la présente vente, l'ACQUEREUR sera membre de plein droit de cette association syndicale et tenu d'une quote-part des frais et charges relatifs auxdits ouvrages et aménagements.
L'ACQUEREUR déclare y adhérer librement 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.

14 – REALISATION DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude du notaire ci-dessus désigné.
Cet acte devra être régularisé au plus tard **à la date du : 2 Février 2024**

- Passée cette date et si l'acte n'est pas signé alors que le lotisseur a déposé à la Mairie l'attestation d'achèvement, total ou partiel, des travaux de ce lotissement, ou obtenu la caution bancaire pour garantir à l'ACQUEREUR la bonne fin des travaux de viabilité, le VENDEUR pourra se prévaloir de la caducité du contrat en informant par écrit l'ACQUEREUR de la remise en vente du lot vendu.

- Passée cette date et si l'acte n'est pas signé parce que le lotisseur n'a pas déposé à la Mairie l'attestation d'achèvement, total ou partiel, des travaux de ce lotissement ou obtenu la caution bancaire pour garantir au ACQUEREUR la bonne fin des travaux de viabilité, le délai de régularisation de l'acte de vente sera repoussé automatiquement d'1 mois maximum après le dépôt de cette attestation d'achèvement ou de l'obtention de la caution bancaire, et ce sans minoration ou majoration du prix de vente, bien que le délai initial de régularisation soit dépassé.
Toutefois si, 1 mois maximum après le dépôt de cette attestation d'achèvement ou d'obtention de cette caution bancaire, l'acte n'est pas signé, pour quelle cause que ce soit, le VENDEUR pourra se prévaloir de la caducité du contrat en informant par écrit l'ACQUEREUR de la remise en vente du lot vendu. Le VENDEUR pourra alors remettre le lot immédiatement à la vente sans que l'ACQUEREUR puisse s'y opposer, ce qui est d'ores et déjà accepté par lui. S.R. P.B. R.B.

Le VENDEUR attire l'attention de l'ACQUEREUR sur le fait que la date de régularisation de l'acte fixée ci-dessus, n'est pas la date d'achèvement des travaux du lotissement dont les caractéristiques sont définies ci-dessous dans l'article « Achèvement ».

En cas de non-réalisation de la vente du fait de l'ACQUEREUR, ce dernier s'engage expressément à retirer tout permis de construire qu'il aurait le cas échéant obtenu sur le lot objet des présentes et donne d'ores et déjà tous pouvoirs au VENDEUR à l'effet de demander le retrait dudit permis.

15 – ACHEVEMENT

Le délai d'achèvement des travaux, hors travaux de finition est de 24 mois à compter du présent compromis de vente.
Tout retard dans l'achèvement des travaux dudit lotissement ne pourra donner lieu à aucune indemnité. Néanmoins, l'ACQUEREUR pourra dans ce cas renoncer au compromis de vente et le dépôt de garantie versé aux présentes lui sera restitué, sans indemnité ni de part ni d'autre.
Sachant que les travaux sont réputés achevés lors de la réception des ouvrages, par le Maitre d'œuvre et le Maitre d'ouvrage, en présence des entreprises chargées de leur exécution conforme au programme des travaux. Cette réception fera l'objet du certificat attestant de l'achèvement desdits travaux conformément aux articles R 462 – 1 nouveaux et suivants du code de l'urbanisme.

16 – DEPOT DE GARANTIE

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité du bien susvisé, le réservataire s'engage à verser au réservant une indemnité d'immobilisation, ne constituant pas des arrhes au sens de l'article 1590 du Code Civil, d'un montant de **MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500 €) euros TTC**. Le réservataire s'oblige dans un délai de 15 jours des présentes à effectuer :

- ⇨ soit un virement en la comptabilité du réservant (RIB ci-après),

Relevé d'identité bancaire

Domiciliation :	**BANQUE POPULAIRE DU SUD**		
Code établissement	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
16607	**00279**	**40000855006**	**93**
BIC :	**CCBPFRPPPPG**		
IBAN :	**FR76 1660 7002 7940 0008 5500 693**		
Titulaire du compte :	**SAS HECTARE** Siret : **351338660** **RUE DU ROMARIN BP 18** **34830 CLAPIERS**		

S.R. P.B. R.B.

- ⇨ soit à déposer un chèque au bureau du réservant,
- ⇨ soit à lui adresser un chèque par pli recommandé.

A défaut de réceptionner le montant de l'indemnité d'immobilisation dans un délai de 17 jours à compter de la signature des présentes, le réservant pourra se prévaloir de la caducité du présent contrat.

Cette somme viendra, si la vente se réalise, en déduction du montant du prix de vente.

Dans le cas où l'indemnité d'immobilisation prend la forme d'un chèque, le réservant donne bonne et valable quittance au réservataire de ce chèque, sous réserve de l'encaissement de celui-ci. Le rejet de ce chèque par la banque du réservataire entraînerait de plein droit la nullité de la présente réservation, sans formalité ni mise en demeure.

Il est convenu toutefois que cette indemnité d'immobilisation :

=> sera restituée au réservataire, sur demande écrite, sans indemnité de part ni d'autre, en cas de non-réalisation des conditions suspensives stipulées dans l'intérêt du réservataire sous réserve de la production des justificatifs demandés dans les délais convenus.
=> sera restituée au réservataire en cas d'annulation du projet de lotissement notamment pour cause de recours des tiers, retrait, déféré préfectoral ou de non-financement de tout ou partie de celui-ci.
=> sera restituée au réservataire, sur demande écrite, dans le cas où un PA modificatif serait déposé et que les modifications relatives à ce permis d'aménager ne conviendraient pas aux réservataires.
=> sera restituée au réservataire, sur sa demande écrite, dans le cas où les résultats de l'étude de sol, diligentés par le réservataire, compromettraient son projet de construction.
=> sera restituée au réservataire, sur sa demande écrite, dans le cas où les résultats des études de sol, diligentés par le réservant et/ou le réservataire, démontraient que le bien vendu fait l'objet d'une pollution particulière.
=> sera acquise au réservant à titre d'indemnité d'immobilisation, si le réservataire ne peut justifier de la non-réalisation des conditions suspensives stipulées dans son intérêt dans les délais prévus pour la réalisation de ces conditions suspensives.
=> sera acquise au réservant à titre d'indemnité d'immobilisation, si après réalisation de toutes les conditions suspensives, le réservataire ne régularise pas son acte d'achat par acte authentique dans le délai ci-dessus prévu pour la réalisation de la vente.

.

17 - FRAIS DE DOSSIER

L'ACQUEREUR verse ce jour au VENDEUR la somme **de cinq cents euros (500 €)** au titre des frais de dossier. En cas de réitération des présentes par acte authentique, cette somme viendra en déduction du prix de vente. Dans le cas contraire, elle sera acquise au VENDEUR.

18– FRAIS ANNEXES

18.1 ANTERIEUR A LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

L'attention de l'ACQUEREUR est attirée sur le fait que les honoraires de l'architecte coordonnateur d'un montant de **540 euros** seront à régler directement à ce dernier, au moment de la validation du ou des permis de construire. L'ACQUEREUR s'y oblige expressément.

18.2 LE JOUR DE L'ACTE DE VENTE

S.R. P.B. R.B.

=> Les frais d'acte notariés (comprenant outre les frais d'actes sur le prix de vente du lot, la quote-part du dépôt de pièces du lotissement et de l'acte de cession des voies).
=> Le plan de vente individuel du lot au géomètre pour un montant de : **QUATRE CENTS QUATRE VINGT EUROS (480 €) TTC.**
=> La caution voirie et réseau pour un montant de : **CINQ CENTS EUROS (500 €)**
=> La caution obligation acquéreur pour un montant de : **CINQ CENTS EUROS (500 €)**
=> Les frais de constitution de l'association syndicale pour un montant de : **CENT EUROS (100 €)**
=> Le forfait impôt foncier pour un montant de **: CENTS CINQUANTE EUROS (150 €)**

18.3 POSTERIEUR A L'ACTE DE VENTE

=> Les diverses taxes liées au permis de construire de sa construction (TLE et ses additifs ou TA, PRE ou PAC, etc..).

19 - FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 442-8 du Code de l'urbanisme, le présent contrat ne devient définitif qu'au terme d'un délai de dix jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter.
L'exercice de la faculté de rétractation s'effectue selon les modalités de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit ci-dessous. En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, L'ACQUEREUR étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie du présent acte avec ses pièces jointes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, l'ACQUEREUR pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier, à son choix exclusif au domicile ci-après élu.

Le domicile est élu par les parties au bureau commercial du VENDEUR, à savoir
Nom : HECTARE NARBONNE
Adresse : 3 AVENUE DE LA COUPE 11 100 NARBONNE

Il est ici précisé à l'ACQUEREUR que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
  . le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
  . le dernier jour est le dixième jour suivant.
  . un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
  . le courrier recommandé de rétraction ou l'acte d'huissier doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
  . en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

En cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées aux présentes : *"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue. Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours. Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."*

GR. P.B. R.B.

20 - NOTIFICATION PAR ENVOI ÉLECTRONIQUE

L'ACQUEREUR donne son accord pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

L'ACQUEREUR reconnait et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par l'ACQUEREUR au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier. En cas de pluralité de bénéficiaires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux. L'ACQUEREUR devra avertir le VENDEUR en cas de non-réception de la notification de son droit de rétractation sous huitaine, et surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur du message de notification.

21 - ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnait et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte email qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers rentrants. Le cas échant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière. Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR 24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.
En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a

la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

22 - ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

richard.brew@talk21.com / paula.brew@talk21.com

S.R. P.B. R.B.

23- MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES

Dans le cadre de ses opérations d'aménagement et/ou de promotion immobilière, le groupe HECTARE et ses filiales sont amenés, à récolter, enregistrer, exploiter, utiliser et conserver des informations confidentielles concernant ses cocontractants.

Les informations ainsi récoltées font l'objet :

- D'un traitement informatique des données,
- D'une conservation sur support papier.

Ces documents sont conservés pour une durée de 30 ans à compter de l'ouverture du dossier.

En outre, il est précisé que les données récoltées sont susceptibles d'être transférées à des tiers, afin d'établir et plus généralement, d'effectuer toutes les formalités nécessaires à l'exercice de l'activité notamment :

- Aux administrations légalement habilitées,
- Aux établissements financiers,
- Aux offices notariaux participant aux actes,
- Aux organismes publics ou privés disposant d'un droit de préemptions de nature légale ou conventionnelle.
-

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de la SAS HECTARE. 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

24 - CONCILIATION - MEDIATION - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend à un conciliateur désigné, qui sera missionné par le Président de la Chambre des Notaires.

A défaut de conciliation entre les parties, les litiges seront de la compétence des tribunaux de MONTPELLIER.

Fait à Narbonne (11 100) S.R. P.B. R.B.

Le 2 Octobre 2023

L'ACQUEREUR

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

PAULA BREW

Certified by yousign

Richard Brew

Certified by yousign

Le VENDEUR

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

Stéphanie RIPOLL

Certified by yousign