

COMPROMIS DE VENTE
SCI TARPON et SCI MARLIN / SAS HECTARE

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

VENDEURS

1°) La Société dénommée "**S.C.I. MARLIN**", Société Civile Immobilière au capital de 1524,49 EUR, dont le siège est à CARCASSONNE (11000), Lot. de La Cavayère, N°4, identifiée au SIREN sous le numéro 328918099 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CARCASSONNE.

Représentée à l'acte par : Monsieur Marc FEMENIA, son gérant, domicilié au siège de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés de ladite société dont une copie certifiée conforme est demeurée jointe aux présentes.

2°) La Société dénommée "**S.C.I. TARPON**", Société Civile Immobilière au capital de 1524,49 EUR, dont le siège est à CARCASSONNE (11000), Lot. De La Cavayère, identifiée au SIREN sous le numéro 329165146 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CARCASSONNE.

Représentée à l'acte par : Monsieur Marc FEMENIA susnommé, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés par Monsieur Yves COEFFARD, aux termes d'une substitution de pouvoirs demeurée annexée aux présentes en photocopie.

Monsieur Yves COEFFARD, ayant lui-même agi en qualité de gérant de la SCI TARPON, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés de ladite société dont une copie certifiée conforme est demeurée jointe aux présentes en photocopie.

Lesdites sociétés agissant solidairement entre elles.

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 32.146.686,51 Euros.

Représentée aux présentes par son Responsable Développement, Monsieur Florent CADENEL, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes en vertu de la décision du Président de ladite société en date du 24 novembre 2020, demeurée jointe aux présentes en photocopie.

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.

RC

MF

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 CARCASSONNE (11000), la Cavayère,

Une superficie d'environ 12.254 m² cadastrée sur ladite commune, section DZ numéros 221, 222, 225, 226, 229, 230, 664 et 666, ainsi qu'il résulte du tableau ci-après, et conformément au plan ci-annexé et visé par les parties.

Section	N°	Lieudit	Surface
DZ	0221	LA CAVAYERE	00 ha 26 a 69 ca
DZ	0222	LA CAVAYERE	00 ha 30 a 34 ca
DZ	0225	LA CAVAYERE	00 ha 19 a 27 ca
DZ	0226	LA CAVAYERE	00 ha 18 a 28 ca
DZ	0229	LA CAVAYERE	00 ha 12 a 96 ca
DZ	0230	LA CAVAYERE	00 ha 08 a 69 ca
DZ	0664	LA CAVAYERE	00 ha 02 a 56 ca
DZ	0666	LA CAVAYERE	00 ha 03 a 75 ca

Total surface : 01 ha 22 a 54 ca

2 - PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de **330.000,00€ (TROIS CENT TRENTE MILLE EUROS).**

Lequel prix sera payable de la manière suivante :

1-Partie du prix payable comptant

- A concurrence de la somme de CENT SOIXANTE CINQ MILLE EUROS (165.000,00€) payable comptant en numéraire le jour de la régularisation de la vente en la forme authentique.

2. Partie payable à terme

- Quant au solde, soit la somme de CENT SOIXANTE CINQ MILLE EUROS, il sera payable à terme et au plus tard dans le délai d'un an à compter de la régularisation de la vente en la forme authentique.

MW

PC

Le paiement de ce prix atermoyé ne sera productif d'aucun intérêt.

La partie du prix payable à terme sera garantie par le privilège du vendeur, remplacé éventuellement, si bon semble à l'ACQUEREUR, 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° - Obtention d'un permis d'aménager purgé de tous recours et retrait et exécutoire

Les présentes sont soumises à l'obtention par l'ACQUEREUR, d'un permis d'aménager purgé de tous recours et retrait et exécutoire, permettant la réalisation d'un aménagement à vocation principalement d'habitation **de six (6) lots de terrain à bâtir maximum**.

Le VENDEUR habilite l'ACQUEREUR à effectuer une telle demande et l'autorise à déposer, à ses frais, toute demande de permis d'aménager conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

Il est ici précisé, que l'ACQUEREUR devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, déposer une demande de permis d'aménager au plus tard dans le délai de quatre mois (4mois) à compter de la signature des présentes et devra en justifier au plus tard dans le délai de quinze jours suivant la demande qui en sera faite par le VENDEUR par la remise d'une copie du récépissé de dépôt.

Mise en œuvre

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- I- Si l'ACQUEREUR ne reçoit aucune réponse de l'administration à l'issue du délai d'instruction, la condition suspensive sera considérée comme n'étant pas réalisée, sauf si l'ACQUEREUR décide de revendiquer les dispositions de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme lequel dispose que le permis est tacitement accordé si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'issue du délai d'instruction.

MF

FC

II- Si le permis d'aménager est accordé expressément ou tacitement selon ce qui est dit ci-dessus, l'ACQUEREUR s'engage d'ores et déjà à faire procéder à l'affichage sur le chantier de l'autorisation d'urbanisme obtenue dans les huit jours de sa réception, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'ACQUEREUR devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises: dans les huit jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les huit jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

a - Si le permis d'aménager fait l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance et/ou d'un déféré préfectoral, la condition suspensive sera réputée non réalisée sauf si l'ACQUEREUR décide de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

b - Si le permis d'aménager n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait ni d'un déféré préfectoral dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée sous réserve d'un permis devenu exécutoire.

En tout état de cause, l'ACQUEREUR pourra renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive.

2° -Obtention du financement nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement

Les présentes sont également soumises à l'obtention par l'ACQUEREUR d'un ou de plusieurs prêts permettant de financer le prix d'acquisition du bien objet des présentes, les travaux VRD et les taxes diverses éventuelles, et ce dans les conditions suivantes :

- montant maximum de : 500.000€
- durée maximum de : 3 ans
- taux maximum de : 2.5%

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts **au plus tard dans le délai d'un (1) mois** à compter de l'obtention du permis d'aménager purgé des recours des tiers et du retrait administratif et à en justifier à première demande du VENDEUR par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitif de prêts au plus tard dans le délai de 2 mois à compter du dépôt de la demande effective de financement.

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 ledit bien tous permis d'aménager ou de construire et tous permis modificatifs éventuels **dans la limite d'un projet de six (6) parcelles**, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

MF

RC

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.

L'ACQUEREUR s'engage dès à présent :

A titre de servitude réelle et perpétuelle, l'acquéreur s'oblige à **ne pas implanter l'entrée de son projet aux droits de la parcelle section DZ numéro 99, domicile personnel du VENDEUR conformément au plan ci-annexé.**

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 pas grevé d'un pacte de préférence au profit d'un tiers.
- 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, et celles suivantes :

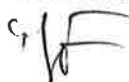
- 1) Aux termes de l'acte d'acquisition de la parcelle DZ 666 objet des présentes, reçu par Maître Michel BESANCENOT, Notaire à CARCASSONNE (Aude), le 16 mai 2018, dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de CARCASSONNE, il a été déclaré ce qui suit, littéralement retranscrit :

« DECLARATION PARTICULIERE

L'ACQUEREUR déclare :

Avoir été informé que les études effectuées par les services techniques dans le cadre de la présente acquisition, ont révélé la présence de plusieurs réseaux : eau potable et ENEDIS (ERDF),

Que des servitudes avec les différents concessionnaires devront être constituées conventionnellement, en l'attente d'un éventuel déplacement de ces réseaux,




Qu'il s'oblige à exécuter toutes les charges et obligations qui lui seront imposées à ce titre,

Et qu'il devra assumer les frais qui en résulteront, ce qu'il déclare accepter d'ores et déjà, sans recours contre le vendeur à l'égard de toutes ces servitudes, dont il déclare faire son affaire personnelle. » «

- 2) Aux termes de l'acte d'acquisition de la parcelle DZ 664 objet des présentes, reçu par Maître Michel BESANCENOT, Notaire à CARCASSONNE (Aude), le 25 septembre 2015, dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de CARCASSONNE, il a été déclaré ce qui suit, littéralement retranscrit :

« RAPPEL DE SERVITUDES

Les parties déclarent que la parcelle vendue est grevée de servitudes passives de passage de réseaux souterrains d'électricité et d'eau potable, l'ACQUEREUR ajoutant qu'il a parfaite connaissance de ces servitudes et de leurs assiettes. »

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de la situation révélée ci-dessus et vouloir reprendre à son compte, et faire son affaire personnelle, des déclarations et servitudes ci-dessus rappelées, se subrogeant dans les droits et obligations du VENDEUR à leur sujet, sans recours contre ce dernier, et ce à compter de l'acte authentique qui réitérera les présentes.

8 - REALISATION DE LA VENTE - FRAIS

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude de Me BESANCENOT, 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 a été obtenu mais non encore purgé de tous recours et non exécutoire :

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

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

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

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

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

DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT DU VENDEUR

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

FC

MF

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.

- 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 - 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.

12 - DOCUMENTS ANNEXES

Sont demeurés joints et annexés aux présentes :

- un état des risques et pollutions concernant l'immeuble objet des présentes ;
- une consultation de la base de données GEORISQUES concernant l'immeuble objet des présentes.

Etude géotechnique

L'ACQUEREUR a fait réaliser à ses frais, une étude géotechnique de type G1 PGC concernant les biens objets des présentes, établie le 15 décembre 2020 par le cabinet SUD GEOTECHNIQUE ayant son siège à MONTPELLIER (34080), 11 rue Claude François / Parc 2000.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de cette étude géotechnique, dont un exemplaire est demeuré annexé aux présentes.

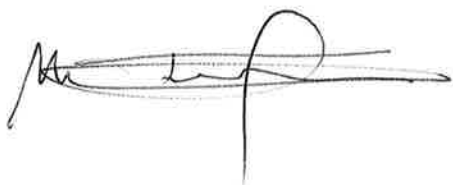
La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Le contenu de cette étude mentionnée aux articles R 112-6 et R 112-7 du Code de la construction et de l'habitation est précisé par un arrêté du 22 juillet 2020.

Cette étude devra être également annexée aux mutations successives de l'immeuble.

Fait en trois exemplaires, à CARCASSONNE le 16 décembre 2020.

LE VENDEUR



L'ACQUEREUR

