À : Comptabilite

Lun 17/02/2025 10:15

Cc : Rudy BENOR; Philippe EYBRARD

1- Convention d'honoraires Ma...
359 Ko

PROMESSE DE VENTE_2022271...
1 Mo

2 pièces jointes (1 Mo) Tout enregistrer dans OneDrive - Groupe HECTARE

Enregistrer toutes les pièces jointes

Bonjour,

Veuillez trouver des frais de promesse de vente à régler dans le cadre d'une signature récemment réalisé.
Dans la promesse de vente (page 34) = 450€ de provision sur les frais de la vente + 125€ publicité foncière.

C'est un dossier déjà existant :

- Nom du lotissement = Les Ailes d'Ayguesvives
- Commune = Ayguesvives (31)
- Propriétaire : Indivision LASSERRE

Si vous avez un récap des dépenses réalisées historiquement ça m'intéresse.

Merci,
Bonne journée.

François DEHAY

NOTAIRE

5 Avenue de L'Hers – BP 3 – 31450 BAZIEGE
e-mail : francois.dehay@notaires.fr
site internet: http://dehay-baziege.notaires.fr
☎ **05 34 66 61 83** – télécopie 05 34 66 56 18

CONVENTION D'HONORAIRES
(Article L 444-1, alinéa 3 du Code de commerce
Annexe 4-9, 4° du Code de commerce)

Entre les soussignés :
Office Notarial de BAZIEGE (Haute-Garonne), 5 avenue de l'Hers.

Représenté par :
Maître François DEHAY

Ayant pouvoir pour s'engager aux présentes

D'une part

Et

La Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 32000000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), 18 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.

D'autre part

Est établie la convention d'honoraires suivante :

Article 1 - Objet de la mission
Les soussignés de seconde part ont confié à l'office notarial, qui a accepté, la mission d'établir la promesse de vente du bien sis à AYGUESVIVES (31450) 8 Chemin du Moulin .

Article 2 - Fixation de l'honoraire attaché à la mission
D'un commun accord, il sera facturé un honoraire forfaitaire de

HORS TAXE	150,00 €
TVA à 20%	30,00 €
TOTAL TTC	**180,00 €**

Article 3 - Périmètre de l'honoraire
Les honoraires ne comprennent pas les débours qui seront à acquitter auprès des administrations ainsi que les frais fiscaux. Ces débours et frais devront être directement payés par le client dès la présentation de la facture par l'office notarial.
Tout honoraire d'un conseil spécialisé auquel aurait recours l'office notarial sera à la charge de ce dernier.

Article 4 - Exigibilité de l'honoraire
L'honoraire ne sera définitivement acquis par l'office notarial qu'en cas de réalisation de la mission, sauf si la non réalisation est due au client lui-même.

Le défaut de règlement d'un seul des frais liés aux débours où à la fiscalité entraînera la fin de la mission et les honoraires ci-dessus fixés seront immédiatement exigibles.

Fait à BAZIEGE
Le 14 février 2025
(en autant d'originaux que de parties)

Signature des parties précédées de la mention "Lu et approuvé"

Le client **L'office notarial**

Lu et approuvé
Cedric TACHERON
Ref Pegao : 310 310014
Commune d'AYGUESVIVES
Nom : Les Ailes d'Ayguesvives

Article L.444-1 du Code de Commerce :
"Sont régis par le présent titre les tarifs réglementés applicables aux prestations des commissaires de justice, des greffiers de tribunal de commerce, des administrateurs judiciaires, des mandataires judiciaires et des notaires. Sont également régis par le présent titre les droits et émoluments de l'avocat en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûretés judiciaires mentionnés à l' article 10 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques.

Sauf disposition contraire, lorsqu'un professionnel mentionné au premier alinéa du présent article est autorisé à exercer une activité dont la rémunération est soumise à un tarif propre à une autre catégorie d'auxiliaire de justice ou d'officier public ou ministériel, sa rémunération est arrêtée conformément aux règles dudit tarif. Les prestations accomplies par les personnes mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 811-2 et au premier alinéa du II de l'article L. 812-2 sont rémunérées conformément aux tarifs réglementés applicables aux administrateurs et mandataires judiciaires.

François DEHAY

NOTAIRE

5 Avenue de L'Hers – BP 3 – 31450 BAZIEGE

e-mail : francois.dehay@notaires.fr

site internet: http://dehay-baziege.notaires.fr

☎ 05 34 66 61 83 - télécopie 05 34 66 56 18

Sauf disposition contraire, les prestations que les professionnels mentionnés au premier alinéa du présent article accomplissent en concurrence avec celles, non soumises à un tarif, d'autres professionnels ne sont pas soumises à un tarif réglementé. Les honoraires rémunérant ces prestations tiennent compte, selon les usages, de la situation de fortune du client, de la difficulté de l'affaire, des frais exposés par les professionnels concernés, de leur notoriété et des diligences de ceux-ci. Les professionnels concernés concluent par écrit avec leur client une convention d'honoraires, qui précise, notamment, le montant ou le mode de détermination des honoraires couvrant les diligences prévisibles, ainsi que les divers frais et débours envisagés."

Annexe 4-9 :

"I. - Sont notamment réalisées par les professions concernées dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 444-1, les prestations dont la liste suit :
(…)
4° S'agissant des notaires :

a) Les consultations, sous réserve qu'elles soient détachables des prestations figurant sur la liste prévue au 1° de l'article R. 444-3 ;

b) Les négociations, définies comme les prestations par lesquelles le notaire, agissant en vertu d'un mandat écrit que lui a donné à cette fin l'une des parties, recherche un cocontractant, le découvre et le met en relation avec son mandant, soit directement, soit par l'intermédiaire du représentant de ce cocontractant, reçoit l'acte ou participe à sa réception ;

c) Les transactions définies comme les prestations par lesquelles le notaire chargé de recevoir un acte dont la réalisation est subordonnée à la solution d'un désaccord, rapproche ou participe au rapprochement des parties, obtient ou participe à l'obtention de leur accord et rédige la convention prévue par l'article 2044 du code civil ;

d) Les contrats d'association ;

e) Les baux régis par le chapitre V du titre IV du livre Ier du présent code ;

f) Les contrats de louage d'ouvrage et d'industrie, salaires ou travaux ;

g) Les contrats de sociétés ;

h) Les ventes de fonds de commerce, d'éléments de fonds de commerce, d'unités de production, de branches d'activité d'entreprise ;

j) Les ventes par adjudication volontaire de meubles et objets mobiliers, d'arbres en détail et de bateaux.

II. - Sauf stipulation contraire, l'honoraire de la négociation mentionnée au b du 4° du I est à la charge de celle des parties qui supporte les frais de l'acte.

Les frais de publicité nécessaires à la recherche d'un co-contractant sont à la charge du notaire. Cependant, le mandant peut s'obliger à les lui rembourser sur justification dans la limite d'une somme précisée dans le mandat.

III. - Les honoraires de la négociation et de la transaction, respectivement mentionnées aux b et c du 4° du I, sont exclusifs l'un de l'autre.

L'honoraire de transaction ne peut être perçu par le notaire qu'à la réception de l'acte et seulement si ce dernier mentionne les points sur lesquels portait le désaccord."

CH
6753

675302

FD/CH/

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE TREIZE FÉVRIER,
À BAZIEGE pour Monsieur et Madame Robert LASSERRE ainsi que Madame PUYUELO et à CASTANET TOLOSAN pour Monsieur Roland LASSERRE,
A BAZIEGE pour la société HECTARE
François DEHAY , Notaire à BAZIEGE, 5, avenue de l'Hers , identifié sous le numéro CRPCEN 31070 ,

Notaire assistant le Promettant savoir Messieurs Robert et Roland LASSERRE,

Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître SOULA Jean Charles, notaire à FOIX (09000) 26 Boulevard Alsace Lorraine, assistant le Promettant savoir : Mesdames Clémence et Romane LASSERRE , numéro de CRPCEN 09003.

A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête de :

PROMETTANT

Monsieur Robert Noël **LASSERRE**, retraité, époux de Madame Haciba **BRAHIMI**, demeurant à AYGUESVIVES (31450) 8 Chemin du Moulin.
Né à RADOLFZELL, BADE (ALLEMAGNE) le 17 janvier 1954.
Marié à la mairie de AYGUESVIVES (31450) le 21 octobre 2017 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Roland Ulysse **LASSERRE**, miroitier, demeurant à CASTANET-TOLOSAN (31320) 98 Avenue du Lauragais Bât 4, Appt 411.
Né à SPIRE (ALLEMAGNE) le 23 février 1957.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Clémence Evelyne Louise **LASSERRE**, lycéenne, demeurant à CRAMPAGNA (09120) 4 Chemin de Mouréou.
Née à TOULOUSE (31000) le 12 janvier 2007.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité Française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

CT e4 HL L-R P-CS

Madame Romane Annie Juliette **LASSERRE**, collégienne, demeurant à CRAMPAGNA (09120) 4 Chemin de Mouréou.
Née à TOULOUSE (31000) le 20 janvier 2011.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité Française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 32000000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), 18 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.

QUOTITES VENDUES

Monsieur Robert LASSERRE vend la pleine propriété indivise à concurrence de un /tiers .

QUOTITES VENDUES

Monsieur Roland LASSERRE vend la pleine propriété indivise à concurrence de un / tiers.

QUOTITES VENDUES

Madame Clémence LASSERRE vend la pleine propriété indivise à concurrence de un / sixième .

QUOTITES VENDUES

Madame Romane LASSERRE vend la pleine propriété indivise à concurrence de un / sixième.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée SAS HECTARE fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété.

DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR 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).

CH
CT HL LR PCS LR

- Qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.
- 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 le **BENEFICIAIRE** 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.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Robert LASSERRE

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

Concernant Monsieur Roland LASSERRE

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

Concernant Madame Clémence LASSERRE

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Romane LASSERRE

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société SAS HECTARE

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

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

PERSONNE PROTEGEE PARTIE AUX PRESENTES

Monsieur Roland LASSERRE est sous curatelle renforcée par suite d'une décision du juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de TOULOUSE en date du 11 avril 2018. Une copie de cette décision est annexée

Elle est assistée aux présentes par son curateur conformément aux dispositions de l'article 467 du Code civil.

INTERVENTION DU CURATEUR

Aux présentes a comparu : Madame Sylvie PUYUELO, mandataire judiciaire, agissant en qualité de curateur de Monsieur Roland LASSERRE

A l'effet d'assister le PROMETTANT et de donner son accord au contenu des présentes.

CT HL L-R T-C S L R

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Robert LASSERRE est présent à l'acte.

- Monsieur Roland LASSERRE est présent à l'acte.

- Madame Clémence LASSERRE à ce non présente mais représentée par Madame Nolwenn ROISAIN, ou Madame HERNANDEZ Caroline aux termes d'une procuration sous seing privé en date à CRAMPAGNA du 31 janvier 2025 annexée

- Madame Romane LASSERRE est représentée par sa mère, Madame Nolwenn ROISAIN, représentante légale et spécialement habilitée aux présentes en vertu d'une ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de FOIX en date du 29 mars 2024 demeurée annexée, ou Madame HERNANDEZ Caroline, aux termes de la procuration annexée.

- La Société dénommée SAS HECTARE est représentée à l'acte par Monsieur Cédric TACHERON, Responsable Développement, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Guilhem PORTALES, Président de la SAS HECTARE, aux termes d'une décision en date à VENDARGUES du 23 décembre 2024

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** 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.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au bien, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

Préalablement aux conventions des parties, il est exposé ce qui suit.

EXPOSE

Précision étant ici faite que les parties avaient conclu une promesse de vente pour le **BIEN** objet des présentes aux termes d'un acte reçu par Maître François DEHAY notaire à BAZIEGE le 21 avril 2022

CT HL CG L-R PCS L R

ENVOI PREALABLE DU PROJET D'ACTE

Les parties précisent qu'un projet des présentes leur a été adressé par courriel le 13 janvier 2025.

Toutes modifications éventuellement effectuées ci-dessous ne concernent que des éléments non-essentiels au contrat principal ou ont été demandées par les parties ou dûment approuvées par elles.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, les parties sont informées qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers, et notamment le **BENEFICIAIRE**, pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :

"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le bien faisant l'objet de la présente promesse de vente.

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DESIGNATION
DELAI - REALISATION - CARENCE
PROPRIETE - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
FISCALITE
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE

OBJET DU CONTRAT
PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après relatées

CH
CT HL L-R P-C S L.R
h

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le **"PROMETTANT"** et le **"BENEFICIAIRE"** désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le **"BIEN"** désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

Le PROMETTANT vend la pleine propriété de :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A AYGUESVIVES (HAUTE-GARONNE) 31450 8 Chemin du Moulin,
Un terrain à bâtir sur lequel se trouver édifié un corps de ferme .
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	35	8 Chemin du Moulin	01 ha 26 a 24 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ADRESSE POSTALE

Le **PROMETTANT** déclare que l'adresse postale du **BIEN** objet des présentes est la suivante : 8 Chemin du Moulin 31450 AYGUESVIVES .

OBSERVATIONS CONCERNANT LA SURFACE ET LES LIMITES

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales et figure sur le plan annexé.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

Le **BENEFICIAIRE** déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

Observations concernant les murs séparatifs

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales et figure sur le plan annexé.

eg

CT HL L-R PC S LR

h

Il est fait observer en tant que de besoin, que le cadastre n'a pas vocation à garantir un droit de propriété. Néanmoins, il peut constituer une présomption de propriété.

Le **BENEFICIAIRE** est informé que, selon le Code civil, un mur séparatif est réputé mitoyen à moins qu'il y ait une marque de non-mitoyenneté comme, par exemple, l'inclinaison de sa couverture d'un seul côté et non des deux côtés.

La présomption de mitoyenneté ne s'applique pas à un mur de soutènement.

L'acquisition d'une mitoyenneté n'a pas en outre besoin d'être publiée au service de la publicité foncière.

Le **BENEFICIAIRE** a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle ainsi qu'un bornage.

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section AP, n° 35 est d'une contenance totale de un hectare vingt-six ares vingt-quatre centiares (01ha 26a 24ca) de laquelle sera distraite la contenance vendue et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du **BENEFICIAIRE** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est annexé.

A cet effet le **PROMETTANT** autorise et donne tous pouvoirs au **BENEFCIAIRE** afin de faire intervenir à ses frais et sous sa responsabilité sur le bien objet des présentes tout géomètre de son choix

ACCES AU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue par le chemin du Moulin

Il déclare n'avoir jamais rencontré de difficultés pour accéder à sa propriété depuis qu'il en est propriétaire

Le **BENEFICIAIRE** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la promesse ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.
Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend réaliser un lotissement de QUATORZE (14) lots de terrain à bâtir minimum (incluant 30% de logements à prix abordables maximum et 20% de logements sociaux maximum)

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, le **BENEFICIAIRE** ayant l'intention de construire sur le terrain vendu en tout ou partie à usage d'habitation, le **PROMETTANT** précise qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

CH
CT HL L-R P-C S L R

Le descriptif du terrain ne résulte donc pas d'un bornage.

Néanmoins, le **PROMETTANT** donne tous pouvoirs au **BENEFICIAIRE** à l'effet d'établir, par tout géomètre expert de son choix, à ses frais, un bornage périmètre permettant de déterminer toutes les limites et la superficie réelle de l'unité foncière objet des présentes.

EFFET RELATIF

Donation suivant acte reçu par Maître DEHAY notaire à BAZIEGE le 23 mai 2011 , publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3 le 13 juillet 2011, volume 2011P, numéro 3088.

Attestation de propriété à recevoir par Maître LECOMTE-SOULA, notaire à FOIX qui sera publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3.

CARACTERISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PREALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée de QUATORZE (14) mois à compter de la signature des présentes .

Sauf :
Prorogation résultant de disposition légale
Prorogation automatique prévue aux présentes
Prorogation convenue entre les parties par voie d'avenant

Toutefois, si, à cette date, 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, sans que cette prorogation puisse excéder **soixante jours**.

En outre, d'un commun accord entre les parties, il est spécifiquement convenu à cette date que, les parties se réuniront à l'effet de proroger la durée du contrat dans le cas où :

CG

CT HL LR TCS LR

1

-Le permis d'aménager et/ou permis de construire serait en cours d'instruction ou en cours de purge des recours ou retrait, ou non encore exécutoire. Cette prorogation sera alors pour une durée équivalente à la durée nécessaire à l'instruction et à l'obtention d'un permis d'aménager et/ou permis de construire purgé de tous recours et retrait et exécutoire.

-Le permis d'aménager et/ou permis de construire ferait l'objet d'un recours dans l'un ou l'autre de ces délais. Le délai de validité des présentes serait alors automatiquement prorogé pour une durée équivalente à la durée du recours majorée du délai nécessaire à l'obtention dudit permis d'aménager et /ou permis de construire purgé de tous recours et retrait exécutoire.

-En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFICIARE de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
  - au prix stipulé payable comptant,
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
  - au montant de l'apport personnel (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire.
  - et pour les fonds d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- 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.
- 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. .

CG
CT HL L-R PCS LR

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître François DEHAY notaire à BAZIEGE avec la participation de Maître Jean-Charles LECOMTE-SOULA notaire à FOIX .

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquérir.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors que toutes les conditions suspensives sont réalisées, la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.

- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.

- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal,

CT AL L-R PCS LR

et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de la pénalité compensatoire ci-après visée dans l'acte au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.

- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le **BENEFICIAIRE** venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

LEINFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Le rédacteur des présentes précise, à toutes fins utiles, que la date ci-dessus mentionnée au paragraphe "Délai" ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il appartiendra aux parties de préalablement se rapprocher de leur notaire afin de fixer une date de signature.

CT HL LR PCS

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance pendant **SOIXANTE (60) jours à compter de la signature de l'acte authentique** par la prise de possession réelle, à l'encontre de Monsieur et Madame Robert LASSERRE uniquement, à l'exclusion de tout autre personne.

Monsieur et Madame Robert **LASSERRE** s'obligeant à rendre, pour cette date, le **BIEN** libre de toute location ou occupation, et s'obligeant à les débarrasser de tous meubles et plus généralement de tout encombrement quelconque non compris aux présentes à cette date.

Jusqu'à cette date, le **PROMETTANT** ne sera redevable d'aucune somme envers le **BENEFICIAIRE** en contrepartie de cette réserve de jouissance.

Le **PROMETTANT**, pour profiter de cette jouissance anticipée, devra s'assurer au titre des risques locatifs et en justifier préalablement auprès du **BENEFICIAIRE**.

Il est ici précisé que seuls Monsieur et Madame Robert **LASSERRE** bénéficieront de cette jouissance et devront maintenir à leurs frais et charges les abonnements nécessaires à la jouissance du bien.

Les PARTIES font leur affaire personnelle des décomptes à effectuer entre eux prorata temporis au titre de la consommation d'énergie et des charges dites locatives.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Etant convenu qu'au cas où le **BIEN** ne serait pas libre à la date susvisée, le **PROMETTANT** s'oblige à régler au **BENEFICIAIRE** qui accepte, une indemnité forfaitaire de DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR) par jour de retard, à titre de stipulation de pénalité, sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai et sans préjudice du droit du **BENEFICIAIRE** de poursuivre la libération des lieux.

Cette indemnité est stipulée non réductible même en cas de libération partielle du **BIEN**.

Cette indemnité sera due dès le premier jour de retard nonobstant la réception de la sommation de libérer le BIEN, faite par acte extrajudiciaire, dont le coût avancé par le **BENEFICIAIRE** devra lui être remboursé par le **PROMETTANT**.

A la sûreté des engagements pris ci-dessus, les **PARTIES** conviennent qu'il sera séquestré sur la part du prix de vente revenant à Monsieur Robert LASSERRE entre les mains du notaire du PROMETTANT, la somme de VINGT MILLE EUROS (20 000,00 EUR) prélevée sur le prix de la vente, en cas de réalisation.

PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix **QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (430 000,00 EUR)**, s'appliquant pour une surface de 12.624m²

Le prix est ventilé de la manière suivante :

CT L-R P-C S HL L R

■ QUATRE MILLE EUROS (4.000,00 EUR) pour une surface inconstructible de 4.477 m² correspondant à la zone naturelle (N) et espace boisé classé

■ QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 EUR) pour une surface constructible de 7.483m² correspondant à la zone UB hors bâti existant

■ VINGT SIX MILLE EUROS (26.000,00 EUR) pour une surface constructible de 664 m² correspondant à la zone UB uniquement sur le bâti existant

Ce prix sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

ABSENCE D'INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Les parties conviennent expressément qu'aucune indemnité d'immobilisation ne sera versée et ne sera due pour la durée des présentes, conformément aux dispositions de l'article L 290-2 du Code de la construction et de l'habitation.

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

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

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

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'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.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

ch

CT HL L-R P-CS L.R

h

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. 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 **PROMETTANT** 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 du **BENEFICIAIRE**, 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 le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières au profit exclusif du BENEFICIAIRE

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives particulières stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE** qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir :

Absence d'amiante - Immeuble à démolir

Le **BENEFICIAIRE** ayant l'intention de démolir les constructions existantes, il est ici précisé :
Préalablement à cette démolition, il y aura lieu d'effectuer un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne appelée à concevoir ou à réaliser les travaux. En outre, les bois et matériaux contaminés par des termites, dans la mesure où le **BIEN** se trouve dans une zone à risques fixée par arrêté préfectoral à l'époque de sa démolition, doivent être soit incinérés sur place soit traités avant tout transport et déclaration doit en être faite en Mairie.
Dans cette hypothèse, le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé des dispositions des décrets successifs concernant la réglementation sur l'amiante et sur le fait qu'il pourra être dans l'obligation de procéder préalablement au désamiantage en cas de constatation de présence d'amiante

Un diagnostic ne révélant pas la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les bâtis existants destinés à être démoli, devra être obtenu au plus tard **dans le mois des présentes**.
L'obtention d'un certificat concluant à la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante rendra les présentes caduques, sauf renonciation par le **BÉNÉFICIAIRE** de se prévaloir de cette condition suspensive.

Obtention du permis d'aménager un lotissement purgé de tous recours et devenu exécutoire (intégrant le permis de démolir)

CG

CT HL L-R PCS LR

h

Compte tenu de la destination du **BIEN** envisagée par le **BENEFICIAIRE**, les présentes sont soumises à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un permis d'aménager purgé de tous recours et retrait et exécutoire, délivré par l'autorité compétente, à l'effet d'autoriser la réalisation d'un aménagement de **14 lots minimum (incluant 30% de logements à prix abordables maximum et 20% de logements sociaux maximum**) à vocation d'habitat ainsi qu'une garantie financière d'achèvement afférente au projet

Le **PROMETTANT** habilite le **BENEFICIAIRE** à effectuer une telle demande et l'autorise à déposer à ses frais la demande de permis d'aménager conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du vendeur du dépôt d'un dossier d'un permis d'aménager au plus tard dans le délai **de CINQ (5) mois** à compter de la signature de la promesse de vente.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas ce délai indicatif, en raison de difficultés extérieures à sa volonté, les parties, conviennent d'ores et déjà de se réunir à première demande de l'une ou l'autre des parties à l'effet de proroger le délai du dépôt du permis d'aménager et/ou du permis de construire en vue d'obtenir la levée des conditions suspensives.

A défaut de transmettre la justification du dépôt dans le délai requis, sauf prorogation convenu d'un commun accord entre les parties, le **PROMETTANT** pourra se prévaloir, quinze jours après une mise en demeure par courrier recommandé avec avis de réception demeurée sans effet, si bon lui semble, de la caducité des présentes sans versement d'une quelconque indemnité de part ni d'autre

En toutes hypothèses, le **BENEFICIAIRE**, pourra renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive.

À défaut d'une telle renonciation ou en l'absence de l'octroi de ce permis d'aménager et/ou de ce permis de construire purgé de tous recours et retrait et exécutoire, le **BENEFICIAIRE** pourra si bon lui semble, se prévaloir de la caducité des présentes et ce, sans indemnité de part ni d'autre

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 le **BENEFICIAIRE** 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 le **BENEFICIAIRE** 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.

II- Si le permis d'aménager est accordé expressément ou tacitement selon ce qui est dit ci-dessus, le **BENEFICIAIRE** 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. Le **BENEFICIAIRE** 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

CL

CT HL L-R PCS LR

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 le **BENEFICIAIRE** décide de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. Toutefois les parties conviennent d'ores et déjà de se réunir à première demande de l'une d'elles à l'effet de procéder à la prorogation des délais nécessaires à obtenir une décision statuant définitivement sur le sort du permis.

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, **le BENEFICIAIRE** pourra renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive.

- **Obtention d'un récépissé de non-opposition à la déclaration « Loi sur l'eau »**

  Les parties conviennent que la réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que le permis d'aménager et/ou permis de construire ne soit pas assorti de prescriptions découlant de l'application de la loi sur l'eau (art. L.211-1 et suivant du Code de l'Environnement) entraînant pour le **BENEFICIAIRE** un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet immobilier ne compromette pas des mesures compensatoires l'économie du contrat, nie que le projet soit soumis à l'étude d'impact au sens des articles L 424-4 du Code de l'Urbanisme et L.122-1 du Code de l'environnement

- **Bornage du Bien à effectuer**

Tel qu'il est ici précisé ci-avant aux présentes, un bornage des parcelles de terre sera réalisé aux frais du **BENEFICIAIRE** et son descriptif annexé à l'acte de vente. **Le procès-verbal du bornage devra être accepté et signé par l'ensemble des propriétaires voisins de l'opération de lotissement prévue, sans exception, au plus tard dans le délai des présentes**

- **Archéologie préventive**

  La présente convention est soumise à la condition suspensive que le permis d'aménager portant sur l'assiette foncière du projet envisagé, ne soit pas assorti de la demande par le préfet de région de prescriptions archéologiques devant être réalisées, ni soumise à des prescriptions ou mesures compensatoires susceptibles de compromettre la faisabilité technique et/ou l'équilibre économique du projet envisagé ni remettre en cause le nombre de lots de terrain à bâtir minimum.

  Il est ici précisé que l'archéologie préventive consiste en une étude scientifique permettant de déterminer sur terre et sous les eaux les éléments du patrimoine archéologique qui seront ou qui sont susceptibles d'être affectés par des travaux publics ou privés.

<u>Obtention d'une garantie financière d'achèvement</u>

Pour permettre au **BENEFICIAIRE** de vendre les lots de terrain à bâtir projetés avant l'achèvement des travaux d'aménagement comprenant notamment l'aménagement de la voirie, les travaux de viabilisation (réseaux et canalisations prescrits) la présente promesse est soumise à la condition suspensive de l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une garantie financière d'achèvement des travaux émanant d'un

eg

CT HL L-R Pcs LR

h

organisme financier français notoirement solvable, accordé conformément aux dispositions de l'article R 442-14 du Code de l'urbanisme.

Etude de sols et de pollution

La présente convention est soumise à la condition suspensive que les études, sondages, audits environnementaux du sol – sous-sol nappe phréatique qui seront diligentés auprès d'une société spécialisée aux frais et à la demande du **BENEFICIAIRE**, sur l'ensemble de l'assiette foncière du projet d'aménagement envisagé :

- 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 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 de 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 **PROMETTANT**

- 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 d'aménagement et/ ou entraine 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, **le BENEFICIAIRE** 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.

Mandats Autorisations

Par les présentes le **PROMETTANT** donne irrévocablement au **BENEFECIAIRE** et à tous substitués, tous pouvoirs à l'effet de:

- d'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 du **BENEFICIAIRE**.

- de déposer à ses frais la demande de permis d'aménager conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,

-de 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,

- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que les aména-

CT HL e4 L-R P.C.S LR h

gements ne nécessiteront pas, au regard du projet du **BENEFICIAIRE** tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. Dans cette hypothèse (investissement excédent le coût normal des travaux), le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir de la caducité des présentes sans indemnités de part ni d'autre.

Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le **BENEFICIAIRE** devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

-à mettre en place sur le bien immobilier vendu, aux meilleurs emplacements désignés par le **BENEFICIAIRE**, des panneaux de commercialisation destinés à assurer la pré-commercialisation du lotissement.

Etant précisé que le **BENEFICIAIRE** pourra également compléter la commercialisation du projet envisagé en assurant aux éventuels acquéreurs/clients des visites du Bien sur place.

- 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 du **BENEFICIAIRE.**

- En cas de cultures, les fouilles seront réalisées après enlèvement de la récolte.
-
- En outre, le PROMETTANT autorise l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives à procéder si nécessaire aux fouilles prescrites par le Préfet de Région.
-
- - à toutes fins utiles, à faire procéder au débroussaillement du bien immobilier objet des présentes.
- En outre, le PROMETTANT donne tous pouvoirs au BENEFICIAIRE pour signer tout procès-verbal de bornage permettant de fixer les limites du bien présentement vendu.

<u>Condition suspensive d'obtention de prêt</u>

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Organisme prêteur : tous organismes.
- Montant maximal de la somme empruntée : QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (430 000,00 EUR).

LE **BENEFICIAIRE** s'oblige, dès à présent, à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt.

LE **BENEFICIAIRE** devra informer, sans retard, le **PROMETTANT** de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive, étant précisé que l'article L 313-41 du Code de la consommation impose un délai minimum d'un mois à compter de la date de signature des présentes comme durée de validité de cette condition suspensive.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il n'existe, à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées au plus tard **<u>quatre mois après dépôt de permis de construire</u>**.

CT HL L-R RCS LR

LR

La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de signature de l'acte (article L 313-41 du Code de la consommation).

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

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

  "La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

L'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt, demandé aux conditions ci-dessus, devra être notifiée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** et au notaire.

A défaut de cette notification, le **PROMETTANT** aura, à compter du lendemain de la date indiquée ci-dessus, la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

Passé ce délai de huit jours décompté du jour de la première présentation, sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté la preuve de la remise d'une offre écrite conforme, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit. Dans ce cas, le **BENEFICIAIRE** pourra recouvrer les fonds déposés, le cas échéant, en garantie de l'exécution des présentes en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, ces fonds resteront acquis au **PROMETTANT**.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit jours susvisé, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêt à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 de ce Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

Les présentes sont soumises à la condition que Madame Haciba BRAHIMI épouse LASSERRE intervienne aux présentes afin de donner son consentement à la vente du **BIEN** objet des présentes

CONSENTEMENT DU CONJOINT DU VENDEUR

Madame Haciba **BRAHIMI**, retraitée, épouse de Monsieur Robert Noël **LASSERRE**, demeurant à AYGUESVIVES (31450) 8 Chemin du Moulin.

Née à JEMMAP (ALGERIE) le 16 octobre 1959.

Mariée à la mairie de AYGUESVIVES (31450) le 21 octobre 2017 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

Qui, connaissance prise des présentes et des dispositions de l'article 215, troisième alinéa, du Code civil, a déclaré donner son consentement à la vente, entendant ainsi par son intervention garantir l'**ACQUEREUR** contre tous troubles et évictions pouvant provenir de son fait personnel.

CT HL e4 L-R T.c S L R

Modification du champ d'application de la tva sur marge

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que le **BENEFICIAIRE** puisse se prévaloir, pour le projet qu'il envisage de réaliser, de l'actuelle doctrine fiscale en matière de TVA sur marge et que l'équilibre économique de ce projet ne soit pas remis en cause par l'administration fiscale au moyen d'une mise à jour de ses commentaires au BOFIP.

Dans une telle hypothèse, les Parties s'obligent à faire leurs plus grandes diligences en collaboration et en toute bonne foi pour étudier toute solution appropriée afin :

- d'étudier, définir ou adopter en totale collaboration un nouveau projet tenant

compte de l'impact financier occasionné ;

- ou de mettre un terme à la promesse de vente sans indemnité de part ni d'autre.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICTION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** 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.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

OBLIGATION DE FAIRE SANS INDEMNITE

Monsieur et Madame Robert LASSERRE devant libérer le logement, objet des présentes, qu'ils occupent actuellement en tant que propriétaires, ont sollicité la SAS HECTARE afin de les accompagner dans leur recherche d'un nouveau logement. La SAS HECTARE s'engage donc à mettre Monsieur et Madame Robert LASSERRE en relation avec au minimum deux agences immobilières locales (secteur de AYGUES-

CT HL L-R CG P-C S L R h

VIVES et ses alentours) et à les accompagner dans la signature de minimum deux mandats de recherche portant sur un logement correspondant aux critères souhaités par Monsieur et Madame Robert LASSERRE. Il convient de préciser que lesdits critères de recherche devront être cohérents avec la réalité du marché de l'immobilier local actuel.
D'autre part, la SAS HECTARE devra présenter les lots disponibles à la vente ou à la location avant la pré-commercialisation du programme envisagé sur le bien ; ainsi que l'accompagnement administratif pour postuler à un logement social dans le programme envisagé sur la parcelle AP n°35.
A cet égard, Monsieur et Madame Robert LASSERRE s'engagent pour leur part à faire preuve de diligence quant à ces démarches afin de respecter les conditions de libération des biens objet des présentes.
Les présents engagements stipulés resteront limités quant à leur durée pour une période de TROIS mois (3 mois) à compter du permis d'aménager purgé de tout recours des tiers et retrait administratif.

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **PROMETTANT** déclare :

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

MITOYENNETES

Le **BENEFICIAIRE** est informé des dispositions du Code civil sur la mitoyenneté, s'il en existe, contenues aux articles 653 et suivants et ci-après rapportées.

Tout mur servant de séparation entre bâtiments ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, sauf s'il y a titre ou marque du contraire.
Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné. Lorsque encore il n'y a que d'un côté où un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre auraient été mis en bâtissant le mur. Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre.

La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun.
Cependant, tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne.

Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.
Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen, mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement et les réparations d'entretien au-dessus de la hau-

CT HL CG L-R P-C S LR h

teur de la clôture commune. Il doit en outre payer seul les frais d'entretien de la partie commune du mur dus à l'exhaussement et rembourser au propriétaire voisin toutes les dépenses rendues nécessaires à ce dernier par l'exhaussement.

Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, et l'excédent d'épaisseur doit se prendre de son côté.

Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'il a coûté et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur, s'il y en a. La dépense que l'exhaussement a coûté est estimée à la date de l'acquisition, compte tenu de l'état dans lequel se trouve la partie exhaussée du mur.

Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. La dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve.

L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.

CLOTURES

Il est précisé en ce qui concerne les clôtures ce qui suit :

Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis ès dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus. A défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes ou plus, et vingt-six décimètres dans les autres.

Toute clôture qui sépare des héritages est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages en état de clôture, ou s'il n'y a titre, prescription ou marque contraire. La clôture mitoyenne doit être entretenue à frais communs, mais le voisin peut se soustraire à cette obligation en renonçant à la mitoyenneté.

FOSSES - HAIES - ARBRES

Pour les fossés, il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la levée ou le rejet de la terre se trouve d'un côté seulement du fossé.

Le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve.

Cette faculté cesse si le fossé sert habituellement à l'écoulement des eaux.

Le voisin dont l'héritage joint un fossé ou une haie non mitoyens ne peut contraindre le propriétaire de ce fossé ou de cette haie à lui céder la mitoyenneté.

Le copropriétaire d'une haie mitoyenne peut la détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à la charge de construire un mur sur cette limite.

La même règle est applicable au copropriétaire d'un fossé mitoyen qui ne sert qu'à la clôture.

Tant que dure la mitoyenneté de la haie, les produits en appartiennent aux propriétaires par moitié.

Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie. Les arbres plantés sur la ligne séparative de deux héritages sont aussi réputés mitoyens. Lorsqu'ils meurent ou lorsqu'ils sont coupés ou arrachés, ces arbres sont

CT HL CH L-R P-C S L R h

partagés par moitié. Les fruits sont recueillis à frais communs et partagés aussi par moitié, soit qu'ils tombent naturellement, soit que la chute en ait été provoquée, soit qu'ils aient été cueillis.

Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés.

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.

ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** 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 **PROMETTANT** 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 **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Toutefois, le **PROMETTANT** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

Le **PROMETTANT** supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**.

CT HL C4 L-R P-C S LR h

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme étant toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention de se défaire.

CONTENANCE DU TERRAIN

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

IMPOTS ET TAXES

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

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

La taxe foncière, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la réitération authentique des présentes.

Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le **BENEFICIAIRE** 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, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** règlera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière 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 **PROMETTANT** 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.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

CT HL L-R RCS LR

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

ZONE N – REGLEMENTATION

Une partie de BIEN se trouve en zone N du règlement d'urbanisme applicable en l'espèce.

Le principe est qu'en zone N peuvent seules être admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (en ce compris les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production), sous réserve de l'obtention des autorisations prescrites,

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- sous certaines conditions et dans certains secteurs, les constructions d'annexes aux logements existants.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le **BENEFICIAIRE** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;

- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - INFORMATION

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. *Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."*

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

CT HL L-R TCS LR

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

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

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

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce dé-

CT HL L-R CL TCS LR h

versement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques

Un état des risques délivré fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que ledit état lui a été remis.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 11 février 2022.

Les risques pris en compte sont : mouvements de terrain et secheresse.

Aucuns travaux prescrits.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1.

L'immeuble objet des présentes appartient à la classe dite "à risque normal" comprenant les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat.

Catégorie I : Celui-ci appartient à la catégorie d'importance I comprenant les bâtiments dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

CT HL L-R RCS LR

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

Etude géotechnique

Le terrain se trouvant dans une zone exposée au phénomène mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, identifiée comme moyenne ou forte, une étude géotechnique de type G1 préalable telle que prescrite par les articles L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été effectuée par La société SUD GEOTECHNIQUE, 11 Rue Claude François, Parc 2000 34080 MONTPELLIER le 23 février 2022 et est annexée.

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 à l'article R 132-5 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.

Le propriétaire actuel déclare que, à sa connaissance et de son fait, aucun remaniement du sol n'a été effectué.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

CG

h

CTHL L-R P-C S L Pr

ABSENCE DE REMBLAYAGE

Le remblayage est le fait d'apporter des matières pour élever un terrain, combler un creux ou combler des vides suite à une exploitation.

Le **PROMETTANT** déclare n'avoir procédé à aucun remblayage.

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 **PROMETTANT** 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 :

CT HL L-R RCS LR

- 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, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

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

Le **BENEFICIAIRE** 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. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises

Etant précisé que le **BENEFICIAIRE** 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.

CT HL L-R Pes LR

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE - DISPENSE

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, peut instaurer une taxe due par le vendeur comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Cette taxe n'est pas due, le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

Le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

PLUS-VALUES

Monsieur Robert LASSERRE

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

Donation suivant acte reçu par Maître DEHAY, notaire à BAZIEGE le 23 mai 2011

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3, le 13 juillet 2011 volume 2011P, numéro 3088.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : prix de vente inférieur à celui estimé lors de la donation .

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Monsieur Roland LASSERRE

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

Donation suivant acte reçu par Maître DEHAY, notaire à BAZIEGE le 23 mai 2011 .

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3, le 13 juillet 2011 volume 2011P, numéro 3088.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : prix de vente inférieur à celui estimé lors de la donation .

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Madame Clémence LASSERRE

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

Attestation de propriété à recevoir par Maître LECOMTE-SOULA, notaire à FOIX qui sera publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3.

Le précédent propriétaire était Monsieur Sébastien LASSERRE , domicilié en son vivant à la TOUR DU CRIEU (09100) 21 Avenue Laffitte, son décès est survenu le 8 juin 2023. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Carine LECOMTE-SOULA , notaire à FOIX (09000), le 4 juillet 2023.

CT HL L-R PCS LR

La valeur portée dans la déclaration de succession sera de quatre cent trente mille euros (430 000,00 eur).

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Madame Romane LASSERRE

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

Attestation de propriété à recevoir par Maître LECOMTE-SOULA, notaire à FOIX qui sera publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3.

Le précédent propriétaire était Monsieur Sébastien LASSERRE , domicilié en son vivant à la TOUR DU CRIEU (09100) 21 Avenue Laffitte, son décès est survenu le 8 juin 2023. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Carine LECOMTE-SOULA , notaire à FOIX (09000), le 4 juillet 2023.

La valeur portée dans la déclaration de succession sera de quatre cent trente mille euros (430 000,00 eur).

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **PROMETTANT** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **PROMETTANT** :

Monsieur Robert LASSERRE dépend actuellement du centre des finances publiques de TOULOUSE RANGUEIL, 33 Rue Jeanne Marvig, 31404 TOULOUSE CEDEX 4.

Monsieur Roland LASSERRE dépend actuellement du centre des finances publiques de TOULOUSE RANGUEIL, 33 Rue Jeanne Marvig 31404 TOULOUSE CEDEX 4.

Madame Clémence LASSERRE dépend actuellement du centre des finances publiques de FOIX rue Pierre Mendès France 09007 FOIX CEDEX .

Madame Romane LASSERRE dépend actuellement du centre des finances publiques de FOIX rue Pierre Mendès France, 09007 FOIX CEDEX .

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il reste-

CG

CT HL L-R Pcs L.pr

M

ra solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** 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 le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

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

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du **BENEFICIAIRE** originaire.

- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

DISPOSITION TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;

- soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

e4 fn

CT HL L-R P-cs LR

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

Toutefois, en cas de décès du **PROMETTANT** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, le **BENEFICIAIRE** pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,

- l'exception : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au **PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

En cas de pluralité de bénéficiaires personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de quatre cent cinquante euros (450,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les

CT HL L-R Pcs LR

tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, 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.

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;

- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

FACULTE DE RETRACTATION

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.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://www.mediation.notaires.fr.

CT HL CH L-R PCS LR h

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes 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.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

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

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

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la pro-

C4

CTHL L-R PCS LR

fession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

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.

CT HL L-R PCS LR

DONT ACTE sur trente-huit pages

Comprenant
- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

L.R.

P.C.S L-R H.L C.T

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

cH

cedric Tacheron

Lasserre Aaâla

Robert

CT HL L.R P.C.S