



# Robert FRANCOIS, Philippe FRANCOIS et Florence FRANCOIS-BRAIL

NOTAIRES ASSOCIES

Diplômé Supérieur du Notariat

**Robert FRANCOIS**  
**Philippe FRANCOIS**  
**Florence FRANCOIS-BRAIL**

19, rue de la Tuilerie  
31620 BOULOC

Minutes de l'Etude de FRONTON

Téléphone : 05 61 82 01 58  
Télécopie : 05 61 82 11 78

Email : [scpf Francois.hte-garonne@notaires.fr](mailto:scpf Francois.hte-garonne@notaires.fr)

Etude fermée le Samedi

HECTARE  
Clos des Chanterelles  
251, Rue du Romarin  
34830 CLAPIERS

## CONVENTION D'HONORAIRES

(Article L. 444-1, alinéa 3 du Code de Commerce, Créé par la Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 Annexe 4-9, 4° du Code de Commerce, Créé par Décret n° 2016-230 du 26 février 2016)

### Entre les soussignés :

La Société Civile Professionnelle dénommée "Robert FRANCOIS, Philippe FRANCOIS et Florence FRANCOIS-BRAIL, notaires" ' titulaire d'un office notarial dont le siège est à BOULOC (Haute-Garonne), 19, rue de la Tuilerie

*D'une part*

Et la société dénommée HECTARE, société par actions simplifiée, au capital de 32.000.000,00 Euros, ayant son siège social à CLAPIERS (Hérault) – Rue du romarin - BP 18 – Clos des Chanterelles, identifiée sous le numéro SIREN 351 338 660 RCS 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 une promesse de vente.

#### **Article 2 - Fixation de l'honoraire attaché à la mission**

D'un commun accord, il sera facturé un honoraire forfaitaire de HORS TAXE 200,00 € TVA à 20% 40,00 € **TOTAL TTC 240,00 €.**

#### **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.

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.

#### **Article 5 - Facture**

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL  
Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| HONORAIRES HORS TAXES .....   | 200 € |
| TVA 20% .....                 | 40 €  |
| ENREGISTREMENT SUR ETAT ..... | 125 € |
|                               | ----- |
| TOTAL TTC .....               | 365 € |

Fait à BOULOC  
Le

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

#### **Article L.444-1 du Code de Commerce**

« Sont régis par le présent titre les tarifs réglementés applicables aux prestations des commissaires-priseurs judiciaires, des greffiers de tribunal de commerce, des huissiers de justice, 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.

« 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

De : Cedric TACHERON <cedric.tacheron@hectare.fr>

Envoyé : mercredi 2 avril 2025 09:28

À : Philippe EYBRARD <philippe.eybrard@hectaregroupe.fr>; Manon KOELH  
<manon.koelh@hectaregroupe.fr>

Cc : Comptabilite <comptabilite@hectare.fr>

Objet : TR: PUV CTS BRASSAT / HECTARE

Salut Phillipe et Manon,

Philippe,

Voici une convention d'honoraire à régler pour le dossier de Gargas.

Signature prévue cette après-midi à 14h.

Il convient aussi de mettre en place la caution de l'indemnité d'immo. Il y a eu un oubli par le passé si j'ai bien compris.

Manon,

Elle a modifié la promesse en insérant l'attestation de non-recours en condition suspensive.

Bonne journée.





Relevé d'Identité Bancaire



Relevé d'Identité Bancaire  
DRFIP MIDI PY ET HTE GARONNE  
1 PLACE OCCITANE  
31039 TOULOUSE CEDEX 9

Cadre réservé au destinataire du relevé

SCP ROBERT FRANCOIS PHILIPPE  
FRANCOIS FLORENCE FRANCOIS BRAIL  
19 RUE DE LA TUILERIE NOTAIRES  
31620 BOULOC

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

| Code Banque | Code Guichet | N° de compte | Clé RIB |
|-------------|--------------|--------------|---------|
| 40031       | 00001        | 0000139290B  | 90      |

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)  
FR7440031000010000139290B90

Identifiant International de la banque (BIC)  
CDCGFRPPXXX

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

**DOSSIER : BRASSAT CTS / HECTARE SAS**  
**NATURE : Promesse de vente de terrain**  
**DATE : 02 AVRIL 2025**  
**NOTAIRE : TC/AID**

81854:125593ALD  
**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ**  
**Le DEUX AVRIL**

Maître **Thomas COULOMB**, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle dénommée "Robert FRANCOIS, Philippe FRANCOIS et Florence FRANCOIS-BRIL, notaires" ' titulaire d'un office notarial dont le siège est à BOULOC (Haute-Garonne), 19, rue de la Tuilerie, office notarial n° 31020,

**A RECU** le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **PROMESSE DE VENTE.**

Dans un but de simplification :

- **'LE PROMETTANT'** désignera le ou les promettants qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;
- **'LE BENEFICIAIRE'** désignera le ou les bénéficiaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;
- **« LE BIEN »** désignera l'immeuble objet des présentes.

## **IDENTIFICATION DES PARTIES**

### **Promettant**

Monsieur **René Alphonse BRASSAT**, Retraité, et Madame **Jeanne Antoinette SADOUL**, Retraîtée, demeurant ensemble à GARGAS (Haute-Garonne) 7 Grande Rue Cassebiau.

Nés

Monsieur René BRASSAT à MASSOULES (Lot-et-Garonne) le 18 juillet 1934.

Madame Jeanne SADOUL à TOULOUSE (Haute-Garonne) le 10 mars 1936.

Mariés sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts (ancienne communauté légale) à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT SAUVEUR (Haute-Garonne) le 23 octobre 1954.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur René BRASSAT, majeur protégé, placé sous le régime de l'habilitation familiale et ayant pour personne(s) habilitée(s) Madame Gaëlle BARENCOURT, née REY, ainsi qu'il résulte de l'ordonnance du Juge des contentieux de la protection du Tribunal de proximité de TOULOUSE en date du 04 Mars 2025, rendu définitif, régulièrement inscrit au Répertoire Civil, et publié par la mention de cette inscription mise en marge de l'acte de naissance de l'intéressé, pour une durée fixée à 10 ans. Copie dudit jugement est demeurée annexée aux présentes après mention.

Madame Jeanne SADOUL, majeure protégée, placée sous le régime de l'habilitation familiale et ayant pour personne(s) habilitée(s) Madame Gaëlle BARENCOURT, née REY, ainsi qu'il résulte de l'ordonnance du Juge des contentieux de la protection du Tribunal de proximité de TOULOUSE en date du 04 Mars 2025, rendu définitif, régulièrement inscrit au Répertoire Civil, et publié par la mention de cette inscription mise en marge de l'acte de naissance de l'intéressée, pour une durée fixée à 10 ans. Copie dudit jugement est demeurée annexée aux présentes après mention.

**PROPRIETAIRES du bien immobilier ci-après plus amplement désigné sous l'appellation « ARTICLE UN ».**

Monsieur **Rolland, Adrien BRASSAT**, Electricien, époux de Madame Corinne Marie Andrée PIQUE demeurant à SAINT SAUVEUR (Haute-Garonne) 85 impasse du Château d'eau.

Né à TOULOUSE (Haute-Garonne) le 15 novembre 1957.

Marié sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de SAINT SAUVEUR (Haute-Garonne) le 31 décembre 1982.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

**PROPRIETAIRE du bien immobilier ci-après plus amplement désigné sous l'appellation « ARTICLE DEUX ».**

**Bénéficiaire**

La Société dénommée **HECTARE**, Société par Actions Simplifiée au capital de 32.000.000,00 € ayant son siège social à CLAPIERS (Hérault) Rue du Romarin Bp 18 Clos des Chanterelles identifiée sous le numéro SIREN 351 338 660 RCS MONTPELLIER.

**Intervention des donateurs**

Monsieur **René Alphonse BRASSAT**, Retraité, et Madame **Jeanne Antoinette SADOUL**, Retraîtée, demeurant ensemble à GARGAS (Haute-Garonne) 7 Grande Rue Cassebiau.

Nés savoir :

Monsieur René BRASSAT à MASSOULES (Lot-et-Garonne) le 18 juillet 1934.

Madame Jeanne SADOUL à TOULOUSE (Haute-Garonne) le 10 mars 1936.

Mariés sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts (ancienne communauté légale) à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT SAUVEUR (Haute-Garonne) le 23 octobre 1954.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur **René BRASSAT**, majeur protégé, placé sous le régime de l'habilitation familiale et ayant pour personne(s) habilitée(s) Madame **Gaëlle BARENCOURT, née REY**, ainsi qu'il résulte de l'ordonnance du Juge des contentieux de la protection du Tribunal de proximité de TOULOUSE en date du 04 Mars 2025, rendu définitif, régulièrement inscrit au Répertoire Civil, et publié par la mention de cette inscription mise en marge de l'acte de naissance de l'intéressé, pour une durée fixée à 10 ans.

Madame **Jeanne SADOUL**, majeure protégée, placée sous le régime de l'habilitation familiale et ayant pour personne(s) habilitée(s) Madame **Gaëlle BARENCOURT, née REY**, ainsi qu'il résulte de l'ordonnance du Juge des contentieux de la protection du Tribunal de proximité de TOULOUSE en date du 04 Mars 2025, rendu définitif, régulièrement inscrit au Répertoire Civil, et publié par la mention de cette inscription mise en marge de l'acte de naissance de l'intéressée, pour une durée fixée à 10 ans.

**A l'effet de donner leur consentement respectif à cette aliénation dans les termes de l'article 924-4, deuxième alinéa, du Code civil, afin que le BENEFICIAIRE ou le tiers détenteur du BIEN vendu ne puisse pas être inquiété en cas d'exercice de l'action en réduction ou en revendication à l'encontre de la donation ci-après énoncée.**

### **Intervention des héritiers réservataires**

**1°/ Madame Josiane BRASSAT**, Aide à domicile, veuve, non remariée, de Monsieur Christian Gérard **BIRABET**, demeurant à SAINT SAUVEUR (Haute-Garonne) 232 impasse de Deloupes.

Née à TOULOUSE (Haute-Garonne) le 16 septembre 1956.

N'ayant conclu aucun pacte civil de solidarité avec quiconque ainsi déclaré.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

**2°/ Madame Eliette Rose BRASSAT**, retraitée, veuve, non remariée, de Monsieur Daniel **REY**, demeurant à SAINT SAUVEUR (Haute-Garonne) 176, Impasse de Deloupes.

Née à TOULOUSE (Haute-Garonne) le 13 août 1962.

N'ayant conclu aucun pacte civil de solidarité avec quiconque ainsi déclaré.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

**A l'effet de donner leur consentement respectif à cette aliénation dans les termes de l'article 924-4, deuxième alinéa, du Code civil, afin que le BENEFICIAIRE ou le tiers détenteur du BIEN vendu ne puisse pas être inquiété en cas d'exercice de l'action en réduction ou en revendication à l'encontre de la donation ci-après énoncée.**

### **PRESENCE – REPRESENTATION**

Monsieur **René BRASSAT** est ici représenté par Madame **Gaëlle BARENCOURT, née REY**, titulaire d'une habilitation familiale, avec les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes, en vertu des dispositions des articles 494-1 et suivants du Code civil.

Madame **Jeanne BRASSAT** est ici représentée par Madame **Gaëlle BARENCOURT, née REY**, titulaire d'une habilitation familiale, avec les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes, en vertu des dispositions des articles 494-1 et suivants du Code civil.

Monsieur **Rolland BRASSAT** est ici présent.

La Société dénommée **HECTARE** est ici représentée par **M. Cédric TACHERON** Responsable de Développement de ladite société, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur **Guilhem PORTALES**, Président de la société **HECTARE**, suivant décision dudit Président en date à **VENDARGUES (Hérault)** du **23 Décembre 2024**, dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

Madame **Josiane BRASSAT** veuve **BIRABET** est ici présente.  
Madame **Eliette BRASSAT** veuve **REY** est ici présente.

### **PROJET D'ACTE**

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

### **SUBSTITUTION-CESSION**

Le **BENEFICIAIRE** aura la possibilité, avant la réalisation de la dernière des conditions suspensives, de se substituer une tierce personne dans le bénéfice de la présente promesse de vente mais sous réserve de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de cette substitution :

- que le **BENEFICIAIRE** reste tenu avec le substitué des obligations nées de la présente promesse de vente jusqu'à sa réitération par acte authentique ;
- que le tiers substitué finance le prix de son acquisition de deniers personnels sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, ce dont il devra être justifié par un écrit contenant, le cas échéant, la mention manuscrite prévue par l'article L.312-17 du Code de la consommation ;
- que l'acte de substitution soit notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au **PROMETTANT** s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.
- que le délai éventuel de rétractation du tiers substitué soit expiré.

En revanche, le **BENEFICIAIRE** étant un professionnel de l'immobilier, toute cession partielle ou totale de la présente convention est interdite, ce qui est expressément accepté par le **BENEFICIAIRE**.

### **ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR LE BENEFICIAIRE**

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, le **BENEFICIAIRE** étant une personne morale. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

### **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 stipulées.

### **DUREE DE LA PROMESSE**

La présente promesse de vente est consentie pour un délai expirant à **16 heures, le 02 OCTOBRE 2025**.

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

Toutefois, si 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 (60) jours.

### **PROROGATION**

Si sept jours avant la date ci-dessus fixée, le notaire rédacteur n'a pas eu communication :

- d'une origine de propriété régulière et au moins trentenaire remontant à un titre translatif et permettant de transférer un droit incommutable au BENEFICIAIRE comprenant, le cas échéant, les documents qui s'y rattachent et notamment le règlement de copropriété avec le ou les éventuels cahiers des charges ;

- d'un renseignement hypothécaire hors formalité requis du chef du PROMETTANT et des précédents propriétaires, suffisant à justifier de la situation hypothécaire durant une période de trente ans ;

- d'une note de renseignements d'urbanisme prévue par la circulaire numéro 13410\*01 du 11 septembre 2007 ;

- de la justification de la purge de tout droit de préemption ;

La durée de la présente promesse de vente sera prorogée de plein droit pour expirer une semaine à partir de la date où la dernière de ces pièces aura été communiquée au notaire rédacteur sans pouvoir excéder un délai de deux mois de la durée ci-dessus fixée.

### **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.

### **DESIGNATION**

#### **ARTICLE UN**

**Divers immeubles non bâtis situés à GARGAS (Haute-Garonne) Lieudit "Cazals", figurant au cadastre sous les références suivantes :**

| Sect. | Numéro | Lieudit          | Nature | ha | a  | ca |
|-------|--------|------------------|--------|----|----|----|
| B     | 1110   | Lieudit "Cazals" |        |    | 07 | 26 |
| B     | 1111   | Lieudit "Cazals" |        |    | 09 | 76 |
| B     | 1112   | Lieudit "Cazals" |        |    | 14 | 91 |
| B     | 1113   | Lieudit "Cazals" |        |    |    | 04 |
| B     | 1114   | Lieudit "Cazals" |        |    | 05 | 37 |
| B     | 1115   | Lieudit "Cazals" |        |    | 06 | 90 |
| B     | 1116   | Lieudit "Cazals" |        |    | 06 | 90 |
| B     | 1117   | Lieudit "Cazals" |        |    | 05 | 93 |
| B     | 1118   | Lieudit "Cazals" |        |    | 02 | 39 |

|                   |      |                  |  |  |    |    |
|-------------------|------|------------------|--|--|----|----|
| B                 | 1119 | Lieudit "Cazals" |  |  |    | 24 |
| B                 | 1122 | Lieudit "Cazals" |  |  | 01 | 41 |
| B                 | 1121 | Lieudit "Cazals" |  |  | 01 | 57 |
| Contenance totale |      |                  |  |  | 62 | 68 |

Lesdits immeubles consistant en : **Diverses parcelles de terrains à bâtir destinées à la réalisation de partie d'un lotissement à usage d'habitation.**

**Le BENEFICIAIRE déclare parfaitement connaître ledit bien immobilier pour l'avoir visité en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.**

**Le notaire soussigné a établi la désignation qui précède tant d'après les anciens titres de propriété, que d'après les énonciations de toutes les parties, avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation, ainsi que lesdites parties le déclarent expressément.**

### **BORNAGE**

Pour l'application de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme, LE PROMETTANT déclare que le descriptif du terrain objet des présentes ne résulte pas d'un bornage.

Tels que ces immeubles se poursuivent et comportent, avec toutes leur aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tels qu'ils figurent **sous teinte ROSE** sur le plan cadastral demeuré annexé aux présentes après mention.

### **ARTICLE DEUX**

**Divers immeubles non bâtis situés à GARGAS (Haute-Garonne) Lieudit "Cazals", figurant au cadastre sous les références suivantes :**

| Sect.             | Numéro | Lieudit          | Nature | ha | a  | ca |
|-------------------|--------|------------------|--------|----|----|----|
| B                 | 1105   | Lieudit "Cazals" |        |    | 05 | 75 |
| B                 | 1106   | Lieudit "Cazals" |        |    | 02 | 47 |
| B                 | 1107   | Lieudit "Cazals" |        |    | 01 | 63 |
| B                 | 1109   | Lieudit "Cazals" |        |    | 01 | 05 |
| B                 | 1102   | Lieudit "Cazals" |        |    | 05 | 38 |
| B                 | 1103   | Lieudit "Cazals" |        |    | 04 | 42 |
| B                 | 1104   | Lieudit "Cazals" |        |    |    | 04 |
| Contenance totale |        |                  |        |    | 20 | 74 |

Ces immeubles consistant en : **Diverses parcelles de terrains à bâtir destinées à la réalisation de partie d'un lotissement à usage d'habitation.**

**Le BENEFICIAIRE déclare parfaitement connaître ledit bien immobilier pour l'avoir visité en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.**

**Le notaire soussigné a établi la désignation qui précède tant d'après les anciens titres de propriété, que d'après les énonciations de toutes les parties, avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation, ainsi que lesdites parties le déclarent expressément.**

## **BORNAGE**

Pour l'application de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme, LE PROMETTANT déclare que le descriptif du terrain objet des présentes ne résulte pas d'un bornage.

Tel que ces immeubles se poursuivent et comportent, avec toutes leur aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tels qu'ils figurent **sous teinte VERTE** sur le plan cadastral demeuré annexé aux présentes après mention.

## **DOCUMENT D'ARPEMENT**

Les immeubles sus-désignés proviennent de la division de diverses parcelles non bâties qui ont fait l'objet d'un **document d'arpentage** dressé par le **CABINET URBACTIS – Cabinet de Géomètres-Experts situé à BOULOC (Haute-Garonne) - 16, Rue Jean Jaurès**, en date du **02 Mai 2024**, portant le numéro **311 G** et dont l'original demeuré annexé à un extrait de la matrice cadastrale sera déposé au service de la publicité foncière compétent en même temps que la copie authentique de l'acte de réitération authentique des présentes ;

Les opérations de division sont résumées dans le tableau suivant :

| Avant Division |      |            | Après Division                 |      |            |                                                         |      |            |
|----------------|------|------------|--------------------------------|------|------------|---------------------------------------------------------|------|------------|
|                |      |            | Parcelles objets des présentes |      |            | Parcelles restant la propriété de l'ancien propriétaire |      |            |
| Sect.          | N°   | Contenance | Sect.                          | N°   | Contenance | Sect.                                                   | N°   | Contenance |
| B              | 1046 | 32a 50ca   | B                              | 1110 | 07a 26ca   |                                                         |      |            |
|                |      |            | B                              | 1111 | 09a 76ca   |                                                         |      |            |
|                |      |            | B                              | 1112 | 14a 91ca   |                                                         |      |            |
|                |      |            | B                              | 1113 | 00a 04ca   |                                                         |      |            |
| B              | 1047 | 32a 50ca   | B                              | 1114 | 05a 37ca   | B                                                       | 1120 | 02a 03ca   |
|                |      |            | B                              | 1115 | 06a 90ca   |                                                         |      |            |
|                |      |            | B                              | 1116 | 06a 90ca   |                                                         |      |            |
|                |      |            | B                              | 1117 | 05a 93ca   |                                                         |      |            |
|                |      |            | B                              | 1118 | 02a 39ca   |                                                         |      |            |
|                |      |            | B                              | 1119 | 00a 24ca   |                                                         |      |            |
|                |      |            | B                              | 1121 | 01a 57ca   |                                                         |      |            |
|                |      |            | B                              | 1122 | 01a 41ca   |                                                         |      |            |
| B              | 991  | 15a 00ca   | B                              | 1102 | 05a 38ca   | B                                                       | 1101 | 05a 67ca   |
|                |      |            | B                              | 1103 | 04a 42ca   |                                                         |      |            |
|                |      |            | B                              | 1104 | 00a 04ca   |                                                         |      |            |
| B              | 992  | 12a 42ca   | B                              | 1105 | 05a 75ca   | B                                                       | 1108 | 01a 30ca   |

## **CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Raccordement aux réseaux de distribution**

Les frais de raccordement du terrain vendu aux réseaux de distribution seront intégralement supportés par le BENEFICIAIRE.

### **EFFET RELATIF**

Le PROMETTANT déclare être seul propriétaire du BIEN présentement vendu en vertu de :

#### **ARTICLE UN (propriété des époux BRASSAT / SADOUL)**

**Acquisition** suivant acte reçu par Maître René BATILLAE notaire à CASTELNAU D'ESTRETEFONDS (Haute-Garonne) le 18 Janvier 1980 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TOULOUSE 2 le 14 Février 1980, volume 3903, numéro 17.

#### **ARTICLE DEUX (Propriété de M. Rolland BRASSAT)**

**Donation en pleine propriété** faite par les époux BRASSAT/SADOUL suivant acte reçu par Maître Florence MERIC-AURIOL, notaire à SAINT JORY (Haute-Garonne), le 17 Juillet 2020 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 2 le 04 Août 2020, volume 2020 P, numéro 9378.

Précision étant ici faite qu'aux termes dudit acte, les DONATEURS n'ont stipulé aucune charge ni réserve.

### **DESTINATION**

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est à usage **de terrain à bâtir**.

Le BENEFICIAIRE déclare que le bien immobilier objet des présentes est à usage **de la réalisation d'un lotissement de NEUF (09) lots de terrain à bâtir destinés à l'habitation.**

### **PERMIS D'AMENAGER – PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF - ATTESTATIONS DE NON RECOURS ET NON RETRAIT – AFFICHAGES SUR TERRAIN**

#### **1/ Obtention d'un arrêté de permis d'aménager :**

Le PROMETTANT déclare avoir obtenu de la Mairie de GARGAS (Haute-Garonne), en date du 20 Juillet 2023 un **arrêté de permis d'aménager sur les parcelles cadastrées section B n°991 – 992 -1047 et 1046** portant le numéro PA 31211 23 S0001, pour la réalisation d'un lotissement de NEUF (09) lots maximum de terrain à bâtir.

Copie de cet arrêté est demeurée annexée aux présentes après mention.

#### **2/ Attestation de non recours et non retrait audit permis d'aménager :**

Il résulte d'une attestation émanant de la Mairie de GARGAS (Haute-Garonne), en date du 30 Janvier 2024, ce qui suit littéralement rapporté :

#### **« ATTESTATION DE NON RECOURS CONTENTIEUX ET D'ABSENCE DE PROCEDURE DE RETRAIT**

**Au permis d'aménager :**

**PA 031 211 23 S0001 du 20 juillet 2023**

**Je soussignée Janine GIBERT, Maire de la commune, atteste que le permis d'aménager ci-dessus, au profit de la société SAS HECTARE**

- **A été susvisé et transmis à la Préfecture de la Haute-Garonne :**
  - o **PA 031 211 23 S0001 le 04/10/2023**
- **Que Monsieur le Préfet n'a émis aucune observation ni aucune demande et n'a pas davantage déféré cette décision devant le Tribunal administratif,**
- **Que la mairie n'a pas procédé au retrait de cette décision dans le délai qui était imparti.**
- **Que ce permis n'a pas fait l'objet de demande de recours gracieux de la part d'un tiers.**

**Attestation délivrée à la demande de l'intéressé pour servir et valoir ce que de droit.**

**Fait le mardi 30 janvier 2024,  
Le Maire,  
Janine GIBERT. »**

Copie de cette attestation est demeurée annexée aux présentes après mention.

### **3/ Procès-verbal de constat d'affichage du permis d'aménager :**

Aux termes d'un **procès-verbal de constat** dressé par la **SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE A. PHALIP – J. BONTAZ – B. BELARGE – Huissiers de Justice Associés à MURET (Haute-Garonne), 125, Avenue des Pyrénées** en date des **18 Août, 18 Septembre et 19 Octobre 2023**, il a été constaté l'affichage sur le terrain, d'un panneau d'affichage de l'arrêté de permis d'aménager ci-dessus visé et comportant les diverses mentions exigées par les dispositions des articles R.424-15, des articles A.424-15 à A.424-18 et de l'article R.600-2 du code de l'urbanisme.

Copie dudit procès-verbal de constat est demeurée annexée aux présentes après mention.

### **4/ Obtention d'un arrêté de permis d'aménager modificatif :**

Le PROMETTANT déclare avoir obtenu de la Mairie de **GARGAS (Haute-Garonne)**, en date du **1er Juillet 2024** un **arrêté de permis d'aménager sur les parcelles cadastrées section B n°991 – 992 - 1047 et 1046** portant le numéro **PA 31211 23 S0001 M01**, pour la réalisation d'un lotissement de **NEUF (09) lots maximum de terrain à bâtir.**

Précision étant ici faite que ledit arrêté de permis d'aménager modificatif concerne :

- Modification des surfaces des lots du lotissement,
- Modification de l'emplacement de certaines places de stationnement,
- Le Lot 9 pourra réaliser un double logement sur sa parcelle,
- Changement de l'emplacement des deux places de stationnement privatives du lot 9,
- Pièces modifiées : PA2, PA4, PA8, PA9 et PA10.

Copie de cet arrêté est demeurée annexée aux présentes après mention.

## **5/ Attestation de non recours et non retrait audit permis d'aménager modificatif :**

Le PROMETTANT déclare qu'à ce jour l'attestation stipulant le non recours et le non retrait administratif au permis d'aménager modificatif n'a pas été délivrée par l'autorité administrative compétente.

En conséquence, les présentes sont conclues sous la condition suspensive stipulée dans l'intérêt du PROMETTANT et du BENEFICIAIRE, que l'arrêté de permis modificatif délivré par la Mairie de GARGAS (Haute-Garonne), en date du 1<sup>er</sup> Juillet 2024 sus-visé, ne fassent pas l'objet d'un recours des tiers ni d'un retrait par l'administration.

## **6/ Procès-verbal de constat d'affichage du permis d'aménager modificatif :**

Aux termes d'un **procès-verbal de constat** dressé par la **SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE THOMAS IACONO DI CACITO – BENJAMIN MARTY – Commissaires de Justice Associés à TOULOUSE (Haute-Garonne), 22, Rue Croix Baragnon** en date des **30 Juillet, 05 Septembre, 1<sup>er</sup> Octobre et 14 Octobre 2024**, il a été constaté l'affichage sur le terrain, d'un panneau d'affichage de l'arrêté de permis d'aménager modificatif ci-dessus visé et comportant les diverses mentions exigées par les dispositions des articles R.424-15, des articles A.424-15 à A.424-18 et de l'article R.600-2 du code de l'urbanisme.

Copie dudit procès-verbal de constat est demeurée annexée aux présentes après mention.

## **PROPRIETE - JOUISSANCE**

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le PROMETTANT s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute occupation, et à le débarrasser pour cette date de tous meubles et objets mobiliers quelconques s'il y a lieu.

## **OCCUPATION ANTERIEURE**

Le PROMETTANT déclare que le bien est actuellement libre de toute occupation ou location de personne et qu'il n'a jamais délivré de congé à un locataire.

## **NATURE ET QUOTITE**

### **Nature et quotité des droits vendus**

#### **ARTICLE UN**

LE BIEN objet des présentes sis à **GARGAS (Haute-Garonne) Lieudit "Cazals"** appartient à :

Monsieur **René BRASSAT** et Madame **Jeanne BRASSAT** à concurrence de **la moitié en pleine propriété chacun**.

#### **ARTICLE DEUX**

LE BIEN objet des présentes sis à **GARGAS (Haute-Garonne) Lieudit "Cazals"** appartient à :

Monsieur **Rolland BRASSAT** à concurrence de **la totalité en pleine propriété**.

### **Nature et quotité des droits acquis**

#### **ARTICLE UN**

LE BIEN objet des présentes sis à **GARGAS (Haute-Garonne) Lieudit "Cazals"** est acquis par la société dénommée **HECTARE** à concurrence de **la totalité en pleine propriété**.

#### **ARTICLE DEUX**

LE BIEN objet des présentes sis à **GARGAS (Haute-Garonne) Lieudit "Cazals"** est acquis par La Société dénommée **HECTARE** à concurrence de **la totalité en pleine propriété**.

### **INTERVENTION DES DONATEURS**

Aux présentes et à l'instant, est à l'instant intervenue et a comparu :

Madame **Gaëlle BARENCOURT née REY**, sus-nommée, qualifiée et domiciliée, agissant en sa qualité de représentant tant de **Monsieur René BRASSAT que de Madame Jeanne Antoinette SADOUL épouse BRASSAT**, tous deux sus-nommée, qualifiés et domicilié, aux termes du jugement de mise sous habilitation familiale ci-dessus plus amplement visé,

LAQUELLE, après avoir pris connaissance de ce qui précède par la lecture qui lui en a été donnée par le notaire soussigné, déclare ès-qualités, **renoncer purement et simplement pour le compte des époux BRASSAT/SADOUL à l'action révocatoire, légale ou conventionnelle, dont ces derniers pourraient se prévaloir en cas d'inexécution des charges et conditions figurant dans l'acte contenant donation reçu par Maître Florence MERIC-AURIOL, notaire à SAINT JORY (Haute-Garonne), le 17 Juillet 2020, ci-dessus plus amplement énoncé au paragraphe intitulé « EFFET RELATIF », voulant que leur concours garantisse l'ACQUEREUR contre tous troubles et éviction résultant de leur fait.**

### **INTERVENTION DES HERITIERS RESERVATAIRES**

Aux présentes et à l'instant, sont intervenues et ont comparu :

Madame **Josiane BRASSAT veuve BIRABET**, sus-nommée, qualifiée et domiciliée,

Et Madame **Eliette BRASSAT veuve REY**, sus-nommée, qualifiée et domiciliée,

LESQUELLES, après avoir pris connaissance de ce qui précède par la lecture qui leur en a été donnée par le notaire soussigné, déclarent, chacune en ce qui les concerne, donner leur consentement respectif à cette aliénation dans les termes de l'article 924-4, deuxième alinéa, du Code civil, afin que le BENEFICIAIRE ou le tiers détenteur du BIEN vendu ne puisse pas être inquiété en cas d'exercice de l'action en réduction à l'encontre de la donation ci-dessus énoncée.

### **PRIX - PAIEMENT DU PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **CINQ CENT DIX MILLE EUROS ( 510.000,00 € )** payable de la manière ci-après indiquée :

- A concurrence de **TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (384.250,00 €)** en paiement comptant le jour de la signature de l'acte authentique revenant aux époux BRASSAT / SADOUL, pour la vente de l'ARTICLE UN ;

- A concurrence de **CENT QUINZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (115.750,00 €)** en paiement comptant le jour de la signature de l'acte authentique revenant à Monsieur Rolland BRASSAT, pour la vente de l'ARTICLE DEUX ;

- Et le solde, soit la somme de **DIX MILLE EUROS (10.000,00 €)** converti par une **Obligation de Faire** consistant en la viabilisation des parcelles cadastrées sous les numéros 1101, 1108 et 1120 de la Section B d'une contenance totale de 900 m<sup>2</sup> située en bordure de la route (sous teinte BLEUE sur le plan cadastral demeuré annexé aux présentes après mention), qui resteront la propriété respective des époux BRASSAT/SADOUL et de Monsieur Rolland BRASSAT, PROMETTANTS aux présentes ; ladite « obligation de faire » valorisée à **DIX MILLE EUROS (10.000 €)**.

Il est ici précisé que cette valorisation d'obligation de faire d'un montant de 10.000,00 € sera à répartir en fonction des mètres carrés qui formeront l'entier LOT N°01 du lotissement à constituer (TAB de 900 m<sup>2</sup> constitué par les parcelles cadastrées sous les numéros 1101, 1108 et 1020 de la section B).

Cette facturation forfaitaire comprend le coût de la mise en viabilité en eau potable, égout, électricité, téléphone, la part des frais de bureau d'étude et de géomètre, la part éventuelle du coût des fouilles archéologiques, celle au coût du savoir-faire de l'aménageur foncier etc...).

Précision étant ici faite que le privilège du PROMETTANT, remplacé par une caution bancaire garantira tant aux époux BRASSAT / SADOUL qu'à Monsieur Rolland BRASSAT, PROMETTANTS la mise en viabilité des parcelles sus-visées (B n°1101, 1108 et 1120) restant leur propriété respective.

La livraison des travaux de viabilisation devra intervenir au plus tard dans un délai d'UN AN (1 an) à compter de la réitération des présentes par acte authentique. Ce délai prévisionnel d'exécution des travaux est donné sous réserve de la force majeure ou des causes usuelles de suspension de délais. Les attestations délivrées par le Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage certifiant l'achèvement des travaux du lotissement, attesteront de l'exécution des obligations de faire dues par le BENEFICIAIRE tant aux époux BRASSAT / SADOUL qu'à Monsieur Rolland BRASSAT PROMETTANT. Ces derniers auront donc la qualité de colotis pour le lot conservé par eux et par conséquent, ils devront respecter les différents documents applicables au lotissement (cahier des charges, règlement du lotissement, statuts ASL, etc...), ainsi que les différentes charges (frais de constitution, entretiens, cautions, etc...).

Précision étant ici faite que les prix payables comptant, à savoir celui de 384.250,00 Euros revenant aux époux BRASSAT / SADOUL et celui de 115.750,00 Euros revenant à Monsieur Rolland BRASSAT, seront payable comptant en totalité au jour de l'acte authentique de vente, au moyen d'un virement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte.

Le notaire soussigné a informé les parties des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre LE PROMETTANT et LE BENEFICIAIRE, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du PROMETTANT.

### **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.

## **PLAN DE FINANCEMENT**

Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de financer cette somme au moyen de ses deniers personnels ou assimilés.

### **INDEMNITE D'IMMOBILISATION – CAUTION**

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme de **VINGT-CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (25.500,00 €)**.

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au PROMETTANT par le BENEFICIAIRE au cas de non réalisation sera garanti par la remise au plus tard dans le délai de TROIS (03) mois, de la présente promesse, entre les mains du notaire soussigné pour le compte du PROMETTANT, d'un engagement de caution d'un établissement financier, cet établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au PROMETTANT au cas de défaillance du BENEFICIAIRE l'indemnité d'immobilisation.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date du jour de la réalisation authentique des présentes.

Dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE se trouvait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer à la comptabilité du notaire soussigné, dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant de l'indemnité.

Le sort de l'indemnité d'immobilisation sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées si elle venait à être versée en lieu et place de la caution :

- Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.
- Elle sera restituée purement et simplement au BENEFICIAIRE dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives sus-énoncées et à laquelle le BENEFICIAIRE n'aurait pas renoncé.
- Elle sera versée au PROMETTANT, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le BENEFICIAIRE ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation ou la caution bancaire dont il a été question ne serait pas versée ou remise au notaire dépositaire, dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues.

### **FISCALITE**

Pour la perception des droits, LE PROMETTANT déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée et agir en tant que tel ;
- que LE BIEN vendu est un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts et qu'il n'a pas réalisé dessus de travaux significatifs ni mis en œuvre de moyens de commercialisation avérés.

De son côté, LE BENEFICIAIRE déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique;
- prendre l'engagement de revendre LE BIEN dans les cinq ans à compter de la signature de l'acte authentique dans les conditions prévues par l'article 1115 du Code général des impôts.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et sera soumise à la taxe de publicité foncière au taux réduit prévu à l'article 1020 du Code général des impôts, qui sera due par LE BENEFICIAIRE.

Dans l'hypothèse où LE BENEFICIAIRE ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devrait alors à première réquisition de l'administration acquitter les droits normalement exigibles majorés des intérêts de retard.

### **PLUS VALUE**

Le PROMETTANT reconnaît que son attention a été attirée sur les dispositions concernant l'imposition des plus-values résultant des ventes immobilières ou assimilées.

Il déclare que le Centre des Impôts dont il dépend est **SIP TOULOUSE CITE – Cité Administrative – Bâtiment D - 17T, Boulevard LASCROSSES - BP 39801 - 31098 TOULOUSE CEDEX 06.**

En tant que de besoin, il est ici précisé, savoir :

- Que la vente par les époux BRASSAT/SADOUL ne générera aucune imposition sur les plus-values, ces derniers étant propriétaires du bien vendu depuis plus de 30 ans.
- Que la vente par Monsieur Rolland BRASSAT générera une plus-value, ainsi que ce dernier en a été informé par le notaire soussigné dès avant ce jour.

Ladite plus-value fera l'objet :

- o D'une déclaration qui sera déposée par le notaire soussigné lors de la publication de l'acte authentique de vente réitérant les présentes au fichier immobilier,
- o Cette déclaration sera accompagnée du montant de l'impôt exigible qui sera prélevé sur le prix de vente revenant à Monsieur Rolland BRASSAT, par le notaire soussigné. A cet égard, Monsieur Rolland BRASSAT donne, d'ores et déjà au notaire soussigné, l'autorisation de prélever sur le prix de vente lui revenant, les sommes nécessaires au paiement de cet impôt.

### **TAXE SUR LA CONSTRUCTIBILITE**

#### **1°) Taxe communale sur les terrains devenus constructibles**

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, LE PROMETTANT est informé qu'une délibération du conseil municipal de la commune peut instaurer une taxe sur la **première cession d'un terrain devenu constructible depuis moins de dix-huit ans**, taxe d'un montant de 10 % assise sur un montant égal au prix de cession du terrain défini à l'article 150 VA dudit Code diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession défini au même article.

En cas d'application de la taxe lors de la signature de l'acte définitif de vente, son montant sera prélevé sur le prix de vente pour être versée à l'appui de la réquisition pour publier ou de la présentation à l'enregistrement.

## **2°) Taxe nationale sur les terrains rendus constructibles**

Conformément aux dispositions de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche n° 2010-874 du 27 juillet 2010, LE PROMETTANT est informé de l'existence d'une taxe sur la **première cession d'un terrain devenu constructible depuis le 13 janvier 2010**, taxe d'un montant de 5 à 10% assise sur un montant égal au prix de cession du terrain défini à l'article 150 VA dudit Code diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

En cas d'application de la taxe lors de la signature de l'acte définitif de vente, son montant sera prélevé sur le prix de vente pour être versée à l'appui de la réquisition pour publier ou de la présentation à l'enregistrement.

**Il est ici précisé, qu'il résulte d'un courriel émanant de la Mairie de GARGAS en date du 27 Février 2023, demeuré annexé aux présentes après mention, savoir :**

- **Que conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, la Commune de GARGAS n'a pas institué, par délibération du Conseil municipal, la taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible ;**
- **Que le bien immobilier objet des présentes a été rendu constructible préalablement au 13 Janvier 2010, l'exonérant ainsi de la taxe sur les cessions à titre onéreux de terrains nus ou de droits relatifs à des terrains nus rendus constructible conformément aux dispositions de l'article 1605 nonies du CGI.**

## **CONDITIONS SUSPENSIVES**

### **Absence de condition suspensive légale liée à l'obtention d'un crédit**

La présente convention n'est pas soumise à la condition suspensive instaurée par les dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation, le BENEFICIAIRE agissant aux présentes étant un professionnel de l'immobilier.

### **Autres conditions suspensives stipulées au profit du bénéficiaire**

La présente promesse est acceptée sous les conditions suspensives suivantes dont seul le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

#### **Urbanisme**

La présente convention est soumise à la condition suspensive que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent pas l'existence d'une servitude susceptible de le rendre impropre à la destination que le BENEFICIAIRE envisage de lui donner.

#### **Droits de préemption ou de préférence**

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.

A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de la vente en vue de procéder à toutes notifications.

#### **Droits réels - Hypothèques**

Le présent avant-contrat est consenti également sous la condition que l'état hypothécaire afférent à ce BIEN :

- ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie ;
- ne révèle pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du BIEN ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

### **Origine de propriété**

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

### **Absence de pollution**

La présente convention est conclue sous la condition suspensive que l'immeuble ne présente pas en son sol et son tréfonds des traces de pollution.

### **Risques archéologiques**

La présente convention est conclue sous la condition suspensive que l'éventuelle réalisation d'un diagnostic archéologique sur la parcelle assiette du projet de le BENEFICIAIRE ne soit pas suivie de la notification de prescriptions tendant soit en la conservation en l'état du terrain assiette du projet de le BENEFICIAIRE soit en la modification du projet de le BENEFICIAIRE soit en la réalisation de fouilles.

### **Occupation**

La présente convention est conclue sous la condition suspensive que le bien soit libre de toute occupation et de tous baux de quelque forme que ce soit au jour de la réitération par acte authentique.

### **Garantie financière d'achèvement quant à l'exécution des travaux que le bénéficiaire s'est engagé à réaliser**

En garantie des obligations souscrites par le BENEFICIAIRE aux présentes envers le PROMETTANT, la présente convention est conclue sous la condition suspensive que le BENEFICIAIRE obtienne, **au plus tard 15 jours avant la réitération des présentes par acte authentique**, une garantie financière d'achèvement de la part de tout établissement bancaire de son choix. Etant précisé que pour pouvoir se prévaloir de la non-réalisation de cette condition, le BENEFICIAIRE devra déposer la demande de cette garantie, à peine de déchéance au plus tard 60 jours avant la réitération des présentes par acte authentique, et en justifier au PROMETTANT au moyen d'un récépissé de dépôt.

### **Modification du champs 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 des 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.

### **Absence de non recours et de non retrait contre l'arrêté de permis d'aménager modificatif**

Ainsi qu'il est ci-dessus plus amplement visé, les présentes sont conclues sous la condition suspensive stipulée dans l'intérêt du PROMETTANT et du BENEFICIAIRE, que l'arrêté de permis modificatif délivré par la Mairie de GARGAS (Haute-Garonne), en date du 1<sup>er</sup> Juillet 2024 sus-visé, ne fassent pas l'objet d'un recours des tiers ni d'un retrait par l'administration.

## **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

### **Etat du bien**

Le BENEFICIAIRE devra prendre le BIEN dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état, du sol ou du sous-sol, vices mêmes cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance cadastrale, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte, et plus généralement pour quelque cause que ce soit, le PROMETTANT s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques au BIEN vendu.

Afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, le PROMETTANT garantira le BENEFICIAIRE contre tous risques d'évictions. A ce titre il déclare sous sa responsabilité, nonobstant ce qui est indiqué ci-dessus le cas échéant, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin ;
- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention des dispositions légales ;
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés ;
- qu'à sa connaissance aucune construction ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur ce BIEN depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

### **Servitudes**

Le BENEFICIAIRE devra supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le PROMETTANT qui déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur ce BIEN à l'exception de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, de la loi et qu'il n'en a créée aucune, à l'exception de celles-ci-après rappelées.

### **Rappels de servitudes**

**I/** - Aux termes d'un acte reçu par Maître **AMOUROUX, notaire à QUINT-FONSEGRIVES (Haute-Garonne)**, le **16 Novembre 2010**, contenant vente par les époux BRASSAT / SADOUL au profit de Monsieur RIVIERE et de Madame BRASSAT du bien immobilier situé sur la Commune de GARGAS cadastré sous le numéro 823 de la section B, ledit acte publié au bureau des hypothèques de TOULOUSE 2, le 23 Décembre 2010, volume 2010 P, numéro 13549, suivi d'une attestation rectificative publiée audit bureau le 04 Avril 2011, volume 2011 P, numéro 4263, il a été constitué savoir :

- **Une servitude de passage** grevant la parcelle cadastrée sous le numéro 826 de la section B (propriété des époux BRASSAT / SADOUL) et profitant à la parcelle B 823 objet de la vente ;
- **Une servitude de passage de divers réseaux** grevant la parcelle cadastrée sous le numéro 826 de la section B (propriété des époux BRASSAT / SADOUL) et profitant à la parcelle B 823 objet de la vente.

**II/** - Aux termes d'un acte reçu par Maître **AMOUROUX, notaire à QUINT-FONSEGRIVES (Haute-Garonne)**, le **29 Avril 2011**, contenant donation entre vifs par les époux BRASSAT / SADOUL au profit de Monsieur REY du bien immobilier situé sur la Commune de GARGAS cadastré sous le numéro 822 de la section B, ledit acte publié au bureau des hypothèques de TOULOUSE 2, le 17 Juin 2011, volume 2011 P, numéro 6852, il a été constitué **une servitude de passage de canalisations** grevant la parcelle cadastrée sous le numéro 826 de la section B (propriété des époux BRASSAT / SADOUL) et profitant à la parcelle B 822 objet de la donation.

Le BENEFICIAIRE déclare être parfaitement informé de l'existence desdites servitudes et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

En cas de réalisation de la vente, le BENEFICIAIRE se trouvera subrogé dans les droits et obligations du PROMETTANT pouvant résulter de ces servitudes.

**III/** - En outre, le PROMETTANT déclare, ce qui est parfaitement reconnu par le BENEFICIAIRE, que la parcelle située Commune de GARGAS cadastrée sous le numéro 335 de la section B, actuellement propriété des Consorts DELPOUY, bénéficie depuis des temps immémoriaux, d'une servitude de passage grevant le Nord de la parcelle cadastrée sous le numéro 1046 de la section ; lequel droit de passage permet l'accès à ladite parcelle B 335 depuis la voie publique.

### **Impôts et taxes**

Le BENEFICIAIRE devra acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce bien pourra être assujéti.

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année courante, il la remboursera au PROMETTANT au prorata temporis sur la base du dernier avis d'imposition connu.

## **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU**

### **Situation administrative**

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, le BIEN ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition, qu'il n'est pas frappé par un arrêté de mise en sécurité (ancien arrêté de péril), d'une injonction de travaux ni d'un arrêté de traitement de l'insalubrité.

### **Renseignements hypothécaires**

Le PROMETTANT déclare, à sa connaissance que le BIEN est libre de toute inscription, transcription, publication, privilège, hypothèque légale spéciale ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.

### **Etat des Risques et Pollutions**

LE PROMETTANT déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

#### **Risques naturels**

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 18 Novembre 2011, le ou les risques naturels pris en compte sont : **MOUVEMENT DE TERRAIN ARGILE – TASSEMENTS DIFFERENTIELS (LOI ELAN)**.

LE BIEN est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeures ci-annexées.

- LE BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

#### **Risques miniers**

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

#### **Risques technologiques**

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

#### **Radon**

- LE BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français comme à potentiel radon, classée **en Zone UN** conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

#### **Information relative à la pollution des sols**

- LE BIEN ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

#### **Zone de sismicité**

- LE BIEN se situe en zone de sismicité **TRES FAIBLE (ZONE UN)**. En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.125-5 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

#### **Sinistre**

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

#### **Loi sur le bruit**

- LE BIEN ne se situe pas dans un plan d'exposition au bruit qui concerne principalement les abords des aéroports.

Un état des "Risques et Pollutions" dressé en date du **18 Mars 2025**, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré annexé aux présentes après mention.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistre 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.

### **Puits et forages domestiques – Information**

Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m3 d'eau par an.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

A ce sujet, le PROMETTANT déclare qu'il n'existe ni puits ni forage.

### **Consultation des bases de données environnementales**

Il a été dressé en date du **18 Mars 2025**, demeures annexées aux présentes après mention, les consultations :

- de la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- de la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
- de la base de données GEORISQUES ;
- de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement (ICPE) du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

### **Patrimoine archéologique**

LE BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions des articles L.541-1 et suivants du Code du patrimoine relatives au régime de propriété du patrimoine archéologique qui prévoient :

En ce qui concerne les biens archéologiques immobiliers :

- que par exception à l'article 552 du Code civil, les biens archéologiques immobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite ;
- que l'Etat versera 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 ;
- que si le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, l'exploitant devra verser à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresser ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement étant calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

En ce qui concerne les biens archéologiques mobiliers :

- que par exception aux articles 552 et 716 du Code civil, les biens archéologiques mobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation ;
- que si les biens archéologiques mobiliers mis au jour constituent un ensemble cohérent dont l'intérêt scientifique justifie la conservation dans son intégrité, l'autorité administrative en fera sa reconnaissance et la notifiera au propriétaire ;
- que toute aliénation à titre onéreux ou gratuit d'un bien archéologique mobilier ou d'un ensemble, ainsi que toute division par lot ou pièce d'un tel ensemble, est soumise à déclaration préalable auprès des services de l'Etat chargés de l'archéologie.

### **Réglementation relative aux installations classées**

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions de l'article 514-20 du Code de l'environnement et notamment celles de l'article 8-1 deuxième alinéa, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

*«Lorsqu'une installation soumise à autorisation 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 entraîne la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut, l'acheteur a le droit de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de la remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»*

Le PROMETTANT déclare, qu'à sa connaissance, aucune installation soumise à autorisation n'a été exploitée sur le BIEN vendu et qu'il n'a jamais été exercées sur le terrain et les terrains avoisinants d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols).

### **Protection de l'environnement**

Le Notaire soussigné informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

*« Lorsqu'une installation soumise à autorisation 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, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »*

Le PROMETTANT reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur le terrain objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être, par suite il déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;
- qu'à sa connaissance ses investigations lui permettent de supposer :
- que l'activité exercée sur le terrain objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L514-20 du Code de l'environnement ;
- que le bien 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 et qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconvénient pour la santé et l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations ;

- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992.

- qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants cause ou voisins, sur le terrain dont il s'agit, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre.

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble

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

### **Responsabilité environnementale**

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

### **Obligation générale d'élimination des déchets**

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

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

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son 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 complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente"* (article L 125-7 du même code).

### **Vestiges archéologiques**

LE BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L. 541-1 du Code du patrimoine qui prévoit que par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, les vestiges archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans son terrain seront présumés appartenir à l'Etat.

Cette présomption étatique de propriété ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

### **Contrat d'affichage**

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

### **DEVOIR D'INFORMATION**

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

*« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »*

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné LE PROMETTANT et LE BENEFICIAIRE déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

### **DEVOIR DE CONFIDENTIALITE**

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

*« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »*

### **EQUILIBRE DU CONTRAT**

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes. Les parties ont d'un commun accord veillé à écarter tout déséquilibre significatif, tel que visé à l'article 1171 du Code civil, pouvant exister entre les droits et obligations de chacun.

### **PACTE DE PREFERENCE – ACTION DECLARATOIRE**

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, le notaire rédacteur des présentes informe les parties qu'en vertu de l'ordonnance n°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.

### **ETUDE GÉOTECHNIQUE PRÉALABLE**

LE PROMETTANT déclare que le BIEN est situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, à savoir une zone à exposition.

Conformément aux articles L.112-21 et R.112-6 du Code de la construction et de l'habitation, LE PROMETTANT a fait établir une étude géotechnique préalable de type G1 par le **CABINET SUD GEOTECHNIQUE**, en date du **21 décembre 2022**, dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention et visa des parties.

La teneur de cette étude géotechnique a été communiquée au BENEFICIAIRE qui le reconnaît.

Le notaire l'a également informé de son caractère accessoire au titre de propriété, par l'obligation de la faire suivre lors de toutes les mutations successives du BIEN, et ce pendant les 30 ans constituant sa durée de validité en l'absence de remaniement du sol, ainsi que l'article R.112-8 du Code de la construction et de l'habitation le précise.

Il reconnaît également avoir été informé par le notaire des dispositions relatives à l'étude géotechnique de conception prévue aux articles L.112-22 et L.112-23 dudit Code.

### **INFORMATION SUR L'OBLIGATION DE RÉALISER UNE ÉTUDE GÉOTECHNIQUE DE CONCEPTION**

Le notaire soussigné informe LE BENEFICIAIRE que la réalisation de l'étude géotechnique visée aux articles L.112-22 et L.112-23 du Code de la construction et de l'habitation, est obligatoire sauf pour les contrats ayant pour objet des travaux :

- n'affectant pas les fondations ou la structure du bâtiment, l'écoulement des eaux ou les échanges thermiques entre le bâtiment et le terrain adjacent ;
- relatifs aux extensions autres que celles d'une surface inférieure à 20 m2 et désolidarisées du bâtiment existant.

Le tout, ainsi qu'il résulte de l'article R.112-9 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement retranscrit :

*« Les contrats ayant pour objet des travaux qui n'affectent pas les fondations ou la structure du bâtiment, l'écoulement des eaux ou les échanges thermiques entre le bâtiment et le terrain adjacent, ne sont pas soumis aux dispositions des articles L.112-22 et L.112-23. »*

*Les contrats ayant pour objet des travaux relatifs à des extensions, y compris des vérandas et des garages, ne sont pas soumis aux dispositions des articles L.112-22 et L.112-23, sous réserve que la superficie du projet soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> et que la nouvelle construction soit désolidarisée du bâtiment existant. »*

Les constructeurs devront suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception, ou à défaut, appliquer les techniques de construction permettant d'atteindre les objectifs listés à l'article R.112-10 du Code de la construction et de l'habitation.

### **APPLICATION DE L'ARTICLE 1124 DU CODE CIVIL**

Les parties entendent soumettre expressément la présente promesse unilatérale de vente aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du Code civil qui dispose :

*« La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis. »*

En effet, le PROMETTANT a définitivement consenti à la vente et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer ni droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement par rapport à l'état actuel, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, et d'une manière générale s'oblige à les gérer raisonnablement.

Par suite, toute rétractation unilatérale du PROMETTANT, avant la levée d'option par le BENEFICIAIRE, sera de plein droit inefficace et le BENEFICIAIRE pourra toujours valablement décider de lever l'option avant l'expiration du délai ci-dessus convenu.

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.

### **INFORMATION CONCERNANT L'ACTION EN NULLITE RELATIVE**

Si pour une raison quelconque, une personne titulaire d'une action en nullité relative telle que définie à l'article 1179 du Code civil, envisageait de l'exercer, il pourrait y être remédié :

- soit par la signature d'un acte aux termes duquel celui qui peut se prévaloir de la nullité y renonce conformément aux dispositions de l'article 1182 du Code civil ;
- soit par la mise en œuvre de l'action interrogatoire de l'article 1183 du Code civil.

### **CADUCITE**

Il résulte des dispositions de l'article 1186 du Code civil :

*« Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît. »*

*Lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie.*

*La caducité n'intervient toutefois que si le contractant contre lequel elle est invoquée connaissait l'existence de l'opération d'ensemble lorsqu'il a donné son consentement.»*

En ce qui concerne les conventions interdépendantes, les parties décident de déroger aux dispositions de l'alinéa 2 dudit article.

Ainsi, sauf cas d'indivisibilité légale d'ordre public ou bien encore ce qui est prévu aux conditions suspensives ci-dessus, et lorsque plusieurs contrats sont nécessaires à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, les parties ne pourront pas se prévaloir d'une indivisibilité de plusieurs contrats nécessaires à la réalisation d'une même opération, pour demander la caducité des contrats dont l'exécution est rendue impossible.

## **GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS**

Il résulte de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, ce qui suit :

*«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. »*

En ce qui concerne le BIEN :

- LE PROMETTANT déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat ;

- LE BENEFICIAIRE déclare ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

Enfin le notaire soussigné rappelle :

- que la bonne foi devra s'entendre de la connaissance d'une précédente vente par LE BENEFICIAIRE sans qu'il ne soit exigé de démontrer une fraude ou un concert frauduleux ;

- que LE BENEFICIAIRE aura la possibilité de procéder à la publication des présentes ainsi qu'il sera dit ci-après ;

- que la bonne foi s'appréciant au jour de la conclusion du contrat, cette dernière correspond au jour de la levée d'option.

## **REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE**

La promesse sera réalisée de la manière suivante :

### **1/ Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente**

Cette signature doit s'accompagner du versement par virement entre les mains du notaire, d'une somme correspondant :

- . à la provision sur les frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- . à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- . au prix stipulé payable comptant.

Cette signature aura lieu dans le délai ci-après indiqué au siège de la **SCP FRANCOIS, notaires associés à BOULOC (Haute-Garonne) – 19, rue de la Tuilerie.**

### **2/ Soit par la manifestation par le BENEFICIAIRE de sa volonté de réaliser la vente**

Celle-ci devra être faite par exploit d'huissier, lettre recommandée avec accusé de réception ou écrit remis contre récépissé, le tout auprès du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente, soit la **SCP FRANCOIS, notaires associés à BOULOC (Haute-Garonne) – 19, rue de la Tuilerie.**

Pour être valable cette levée d'option devra être accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire, d'une somme correspondant :

- . à la provision sur les frais d'acte de vente,
- . à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- . au prix stipulé payable comptant.

Dans ce cas, la vente sera réitérée par acte authentique à la requête de la partie la plus diligente, au plus tard dans les quinze (15) jours suivants la date de la levée d'option ci-dessus. Passé ce délai et si l'une ou l'autre des parties ne voulait réitérer la vente par acte authentique, quinze jours après une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire, il sera dressé à la requête de la partie la plus diligente un procès-verbal constatant le défaut ou le refus de l'autre partie. La partie envers laquelle l'engagement n'aura pas été exécuté aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts. Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécutions prévues à l'article 1217 du Code civil.

Si le refus ou le défaut émane du PROMETTANT, les sommes ainsi versées par le BENEFICIAIRE pour la levée d'option lui seront alors restituées, déduction faite d'une somme équivalente au montant de l'indemnité d'immobilisation stipulée aux présentes qui demeurera entre les mains du tiers dépositaire.

Le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix, des frais, des indemnités complémentaires, et de l'éventuelle commission d'intermédiaire, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

#### **Forme et réalisation de la vente**

Pour que la mutation de l'IMMEUBLE ci-dessus désigné soit effective, la signature de l'acte authentique de vente devra être réalisée en l'Etude du notaire soussigné, dans le délai de quinze jours de la levée de l'option de la présente promesse, sous réserve de la réception par le notaire soussigné de toutes les pièces administratives nécessaires à la signature de l'acte authentique de vente ainsi que du ou des éventuels dossier de prêts.

Faute par le notaire d'avoir reçu toutes les pièces ci-dessus, le rendez-vous de signature de l'acte authentique serait reporté de quinze jours après la réception par ce dernier de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'acte.

Cette date n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

#### **Engagement du promettant - clause d'exécution forcée**

Il est expressément convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le BENEFICIAIRE en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1134 du Code Civil dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

a) 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 s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le BIEN à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration du BIEN.

b) Toute rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit inefficace du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le BENEFICIAIRE, et une telle rétractation ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. 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.

c) En tant que de besoin, le PROMETTANT renonce expressément au bénéfice de l'article 1142 du Code Civil lequel dispose que : *"Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur"*. En cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique, le BENEFICIAIRE pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

d) La Levée d'Option par le Bénéficiaire effectuée dans ces mêmes conditions engage irrévocablement ce dernier à acquérir, le Promettant pourra poursuivre l'exécution forcée de la Vente par voie judiciaire.

### **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, 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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE dans le procès-verbal, 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 l'indemnité d'immobilisation au titre de l'indemnisation de son préjudice.

### **REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION**

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

*"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 souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les événements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

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

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

### **RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFCIAIRE**

Au cas de décès du BENEFCIAIRE s'il s'agit d'une personne physique ou de dissolution judiciaire dudit BENEFCIAIRE, s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes 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.

### **FRAIS**

Le BENEFICIAIRE paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

Les frais des présentes s'élevant à la somme de **TROIS CENT SOIXANTE CINQ EUROS (365,00 €)** ainsi que ceux qui seront entraînés par l'acte de réalisation, leurs suites et leurs conséquences, seront à la charge du BENEFICIAIRE.

Cette somme comprend :

- Le montant des honoraires dus au notaire soussigné, en rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent acte, fixé d'un commun accord entre les parties, conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, à la somme toutes taxes comprises de **DEUX CENT QUARANTE EUROS (240,00 €)**

- Le montant des frais d'enregistrement du présent acte soit la somme de **CENT VINGT CINQ EUROS (125,00 €)**

**Cette rémunération restera définitivement acquise au notaire soussigné en toute hypothèse.**

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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 profession 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 faisant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable afin de mener à bien 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 parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr) Si les parties 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.

### **ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE**

Le présent acte est soumis au droit fixe sur état de 125 euros. Il est dispensé de la formalité de l'enregistrement, conformément à l'article 60 de l'annexe IV au Code général des impôts.

LE BENEFICIAIRE dispense le notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière compétent, se contentant de requérir ultérieurement cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale (à l'exception des époux BRASSAT/SADOUL qui sont soumis chacun à une habilitation familiale ci-dessus énoncée), ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement ;

- que, préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance sur leur décision respective de contracter ;

- qu'en l'absence de lien particulier de confiance les unissant, elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;

- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Chacune des parties reconnaît que le notaire lui a donné une parfaite information sur son obligation d'information vis-à-vis de l'autre.

LE BENEFICIAIRE déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du BIEN et ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

LE PROMETTANT déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;

- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties confirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

### **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://mediation.notaires.fr>

### **CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES**

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée **HECTARE** au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

### **ANNEXES**

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE**

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Projet