

**COMPROMIS DE VENTE**  
**Consorts CREMIER/ SAS HECTARE**

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

**VENDEURS**

**Monsieur CREMIER Jean Marc**  
**Demeurant : 310, rue de simiargues – 34400 LUNEL**

**Monsieur CREMIER Francis**  
**Demeurant : 319 rue des remparts -34400 LUNEL**

**Monsieur CREMIER Bernard**  
**Demeurant : chemin de Beauregard, route d'Aiguebelle – 30260 Brouzet les Quissac**

**Monsieur CREMIER Guillaume**  
**Demeurant : 231 rue du Vergers -34400 Saint Just**

**Monsieur PARAGE Frédéric**  
**Demeurant : 3 rue de Bitche-92400 COURBEVOIE**

**Madame PEYRES Sophie**  
**Demeurant : 14, rue Leon Jouhaux -64 400 Oloron Sainte Marie**

ici présents

Précision faite que le vendeur s'engage pour lui et ses héritiers ou ayants cause, fussent-ils mineurs ou incapables.

**ACQUEREUR**

La société dénommée « **SAS HECTARE** », dont le siège social est à CLAPIERS (34830), le Clos des Chanterelles, 251 rue du romarin, BP 18, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro SIREN 351.338.660, au capital de 35.100.000,00 Euros.

Représentée aux présentes par son Responsable Développement, Monsieur Eric **PORTALES**, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

**FACULTE DE SUBSTITUTION**

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

**DECLARATIONS PREALABLES**

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

SP JMC FC BC CG B

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

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

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

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

**1 - DESIGNATION**

**Sur la Commune de LUNEL (34400)**

Une parcelle de 14167m<sup>2</sup> (~~TRENTE MILLE CINQ CENT QUARANTE CINQ EUROS~~) à détacher d'un plus grand ensemble cadastré sur ladite commune Section AI numéro 68 de 9229m<sup>2</sup> et n°69 de 9016m<sup>2</sup>, conformément au plan ci-annexé et visé par les parties.

**2 - PRIX DE VENTE**

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de **1 098 000€ (UN MILLION QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE EUROS)**.

Lequel prix sera payable comptant le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

**3 - DROIT DE PROPRIETE- EFFET RELATIF**

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

**4 - PROPRIETE – JOUISSANCE**

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

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

**5 - CONDITIONS SUSPENSIVES**

**A- CONDITION SUSPENSIVE DE DROIT COMMUN**

Le présent compromis de vente est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

FP SP JTC FC Be CG B

-Que tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption renoncent à exercer ce droit.

## **B- CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR**

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

1° - Obtention d'un permis d'aménager purgé de tous recours et retrait et exécutoire permettant la réalisation d'un aménagement à vocation principalement d'habitation de 15 parcelles de terrains à bâtir.

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

- montant minimum de : 80% du coût total de l'opération d'aménagement.
- durée minimum de : 3 ans
- taux maximum de : 2%

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

## **6 - CONDITIONS PARTICULIERES**

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR :

1° - à effectuer à ses lieu et place toutes démarches nécessaires auprès des diverses administrations concernées, en vue de vérifier la constructibilité du bien immobilier vendu et en vue d'obtenir sur ledit bien tous permis d'aménager ou de construire et tous permis modificatifs éventuels, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

2° - à signer à ses lieu et place tout document d'arpentage et toute déclaration d'intention d'aliéner, conformes à la mise en œuvre du présent contrat.

3° - à effectuer, tous sondages, analyses, prélèvements et études de sol sur le bien immobilier vendu permettant de vérifier la nature du sous-sol, à charge pour lui de remettre les lieux en état, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

4° - à mettre en place sur le bien immobilier vendu, aux meilleurs emplacements désignés par l'ACQUEREUR, des panneaux destinés à assurer la pré-commercialisation du lotissement.

5° - à toutes fins utiles, à faire procéder au débroussaillage du bien immobilier vendu.

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

## **7 - CONDITIONS PARTICULIERES AU PROFIT DU VENDEUR**

FP 8 JAC FC BC C G 7

Dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR céderait à la collectivité une partie du bien vendu pour la réalisation d'un parc municipal, il devra demander à la collectivité de nommer ce parc « IDA CREMIER ».

Précision faite qu'il s'agit d'une simple obligation de moyen, l'ACQUEREUR ne pouvant être tenu pour responsable si la collectivité décidait de lui attribuer un autre nom par délibération du Conseil Municipal.

### **8- DECLARATIONS DU VENDEUR**

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

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

### **9 - REALISATION DE LA VENTE - FRAIS**

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude de Maître PRADAL notaire à Lunel, en participation avec Maître SALINDRES notaire à Ledignan.

Cet acte devra être régularisé au plus tard dans le délai de 6 mois à compter de la signature des présentes.

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

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

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

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

#### **DEFAUT DE REALISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE RESULTANT DU VENDEUR**

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

### **10- FRAIS**

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

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

LE VENDEUR, quant à lui, s'oblige à prendre conseil auprès de son notaire afin de connaître la fiscalité susceptible d'être applicable à la présente vente.

FP SP JMC FC BC CG A

**11 - INTERDICTIONS AU VENDEUR**

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

- Toute aliénation totale ou partielle du bien immobilier vendu.
- D'hypothéquer le bien vendu ou de le grever d'une charge réelle quelconque.
- De faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du bien immobilier dont il s'agit.

**12 - ELECTION DE DOMICILE**

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

Fait en trois exemplaires

Fait à Vendargues, le 09 avril 2021

LE VENDEUR

L'ACQUEREUR

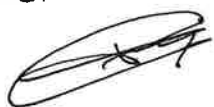
Bon pour accord  
fait à Lumberville, le 15/04/2021  
F. PARAGE



Bon pour accord  
fait à Oléron le 15/04/2021  
S. PEYRES



Bon pour accord.  
LUNEL 15.04.2021



Bon pour accord  
Lunel 23/04/21



Bon pour accord

Brouzet le 26.04.21



conforme à l'original  
fait à Vendargues

conforme à l'original  
Bon pour accord  
fait à St Just  
le 15/04/2021



*[Signature]*

Echelle 1 / 1500

# PROPRIÉTÉ PREMIER

**Lieu dit " Cimetière des Juifs "**

Section AI N° 68 - 69  
CALCUL DE SURFACES

REPRODUCTION IN SERVICE

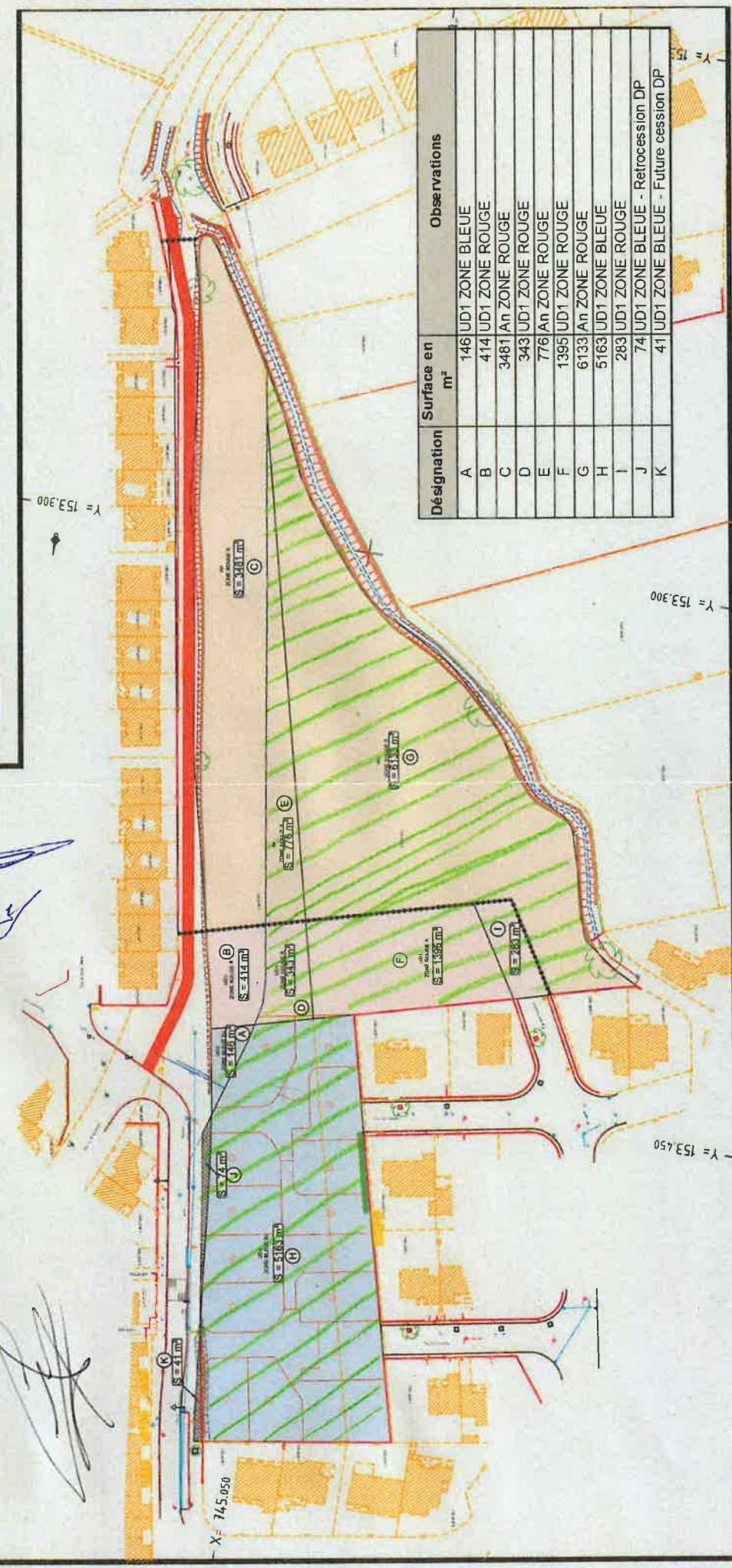
|                   |         |
|-------------------|---------|
| Plan N°1          | Index / |
| Date : 23/05/2016 |         |

Dossier N° 7816b

F. PARAGE  
S. PÉYRES  
F. CREMIEUX  
B. CARMEN  
M. L. L.

surface acquise de 14 167 m<sup>2</sup>.

۱۰۰



| Désignation | Surface en m <sup>2</sup> | Observations                       |
|-------------|---------------------------|------------------------------------|
| A           | 146                       | UD1 ZONE BLEUE                     |
| B           | 414                       | UD1 ZONE ROUGE                     |
| C           | 3481                      | An ZONE ROUGE                      |
| D           | 343                       | UD1 ZONE ROUGE                     |
| E           | 776                       | An ZONE ROUGE                      |
| F           | 1395                      | UD1 ZONE ROUGE                     |
| G           | 6133                      | An ZONE ROUGE                      |
| H           | 5163                      | UD1 ZONE BLEUE                     |
| I           | 283                       | UD1 ZONE ROUGE                     |
| J           | 74                        | UD1 ZONE BLEUE - Retrocession DP   |
| K           | 41                        | UD1 ZONE BLEUE - Future cession DP |