

COMPROMIS DE VENTE
BENAZET – VACHER – NOEL / SAS HECTARE

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

VENDEUR(S)

Madame **Françoise Louise Blanche Marie NOEL**, Retraitée, demeurant à SAINT JULIA (31540), place de la Bascule.

Née à SAINT JULIA (31540), le 11 janvier 1943.

Veuve en uniques noces de Monsieur **Régis Marie Charles VACHER**.

De nationalité française.

Résidant en France.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

Madame **Marie-Louise Germaine Guyleine NOEL**, Retraitée, demeurant à REVEL (31250), 36 bis Résidence Music Ciné, Allées Charles de Gaulle.

Née à SAINT-JULIA (31540), le 15 juin 1940.

Veuve en uniques noces de Monsieur **Jean Elie BENAZET**.

De nationalité française.

Résidant en France.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

Monsieur **Raymond Jean Maurice Marie NOEL**, Retraité, demeurant à TOULOUSE (31000), 83 chemin des Fontanelles.

Né à SAINT-JULIA (31540), le 15 janvier 1942.

Epoux en uniques noces de Madame **Anne Marie Claire BASSET**.

Monsieur et Madame NOEL mariés à la Mairie de MAZAMET (81200), le 17 décembre 1966, sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître VINCENTI, notaire à REVEL, le 10 décembre 1966, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

Résidant en France.

Ici présent(s)

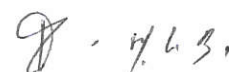
Précision faite que le vendeur s'engage pour lui et ses héritiers ou ayants cause, fussent-ils mineurs ou incapables.

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 30.000.000,00 Euros.

Représentée aux présentes par son Responsable Aménagement, Monsieur Arnaud RICQ, 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.

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

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

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

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

1 - DESIGNATION

Sur la Commune de REVEL (31250)

Une parcelle de 59.670 m² à détacher d'un plus grand ensemble cadastré sur ladite commune Section ZM numéro 34 de 92.760 m², conformément au plan ci-annexé et visé par les parties.

Le VENDEUR conservant :

- 6.000 m² correspondant à des futurs lots de terrains à bâtir issus du projet d'aménagement qui sera réalisé par l'ACQUEREUR.
- 27.090 m² environ correspondant à l'emplacement réservé notifié dans le Plan Local d'Urbanisme de Revel.

Tel que le tout figure sur le plan annexé aux présentes.

2 - PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de 840.000,00 euros (HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS).

Lequel prix sera payable de la façon suivante :

1) A concurrence de la somme de **600.000,00€** payable à raison de :

- **120.000 €** en numéraire le jour de la signature de l'acte authentique de vente.
- **120.000 €** en numéraire un an après la signature de l'acte authentique de vente soit au plus tard le 31/12/2019.
- **120.000 €** en numéraire deux ans après la signature de l'acte authentique de vente soit au plus tard le 31/12/2020.
- **120.000 €** en numéraire trois ans après la signature de l'acte authentique de vente soit au plus tard

le 31/12/2021 .

- **120.000 €** en numéraire quatre ans après la signature de l'acte authentique de vente soit au plus tard le 31/12/2022.

La partie du prix payable à terme sera garantie par le privilège du vendeur, remplacé ultérieurement à l'acte, par une caution bancaire.

2) Quant au solde, soit la somme de **240.000,00€**, il est converti en l'obligation pour l'ACQUEREUR de viabiliser 12 parcelles d'une superficie totale de 6000m² :

- 3 parcelles de 400 m² chacune, (parcelles n° 68, 69, 70) ;
- 6 parcelles de 500 m² chacune, (parcelles n° 30, 31, 32, 82, 83, 84) ;
- 3 parcelles de 600 m² chacune (parcelles n° 37, 38, 39).

Ces lots **N°30, 31, 32, 37, 38, 39, 68, 69, 70, 82, 83, 84** restant la propriété du VENDEUR.

Ces 12 parcelles conservées par le vendeur seront réparties sur les tranches II, III, IV et V du lotissement, étant entendu qu'à chacune des tranches ci-dessus désignées, 3 parcelles seront viabilisées pour un montant de 20.000 € par parcelle.

A savoir :

- les lots 30, 31, 32 sur la deuxième tranche ;
- les lots 37, 38, 39 sur la troisième tranche ;
- les lots 68, 69, 70 sur la quatrième tranche ;
- les lots 82, 83, 84 sur la cinquième tranche.

Cette facturation forfaitaire comprend le coût de la mise en viabilité en eau potable, égout, électricité, téléphone, gaz de ville de chaque lot, les taxes communales exigibles dans le cadre du dossier de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou d'autorisation de lotir, la part du coût foncier des voiries et de leur réalisation, la part du coût foncier des espaces verts et de leur aménagement, la part des frais de bureau d'étude et de géomètre, la part éventuelle du coût des fouilles archéologiques, celle relative au coût du savoir faire de l'aménageur foncier, la part de contribution éventuelle à la création de parcelles destinées à la réalisation de logements sociaux en ce compris travaux VRD et les taxes diverses éventuelles ...

Le privilège du VENDEUR, remplacé ultérieurement par une caution bancaire garantira au VENDEUR la mise en viabilité des parcelles susvisées restant sa propriété.

La livraison des travaux de viabilisation devra intervenir au plus tard dans un délai :

- de 2 ans à compter de la réitération des présentes par acte authentique pour les lots 30, 31, 32.
- de 3 ans à compter de la réitération des présentes par acte authentique pour les lots 37, 38, 39.
- de 4 ans à compter de la réitération des présentes par acte authentique pour les lots 68, 69, 70.
- de 5 ans à compter de la réitération des présentes par acte authentique pour les lots 82, 83, 84.

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 l'ACQUEREUR au VENDEUR.

Le VENDEUR aura donc la qualité de coloti pour les lots conservés par lui et par conséquent il devra respecter les différents documents applicables au lotissement (cahier des charges, règlement du lotissement, statuts ASL, etc...).

3 - DROIT DE PROPRIETE- EFFET RELATIF

Ar 037 8 - 17.6.2

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

4 - PROPRIETE – JOUISSANCE

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

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

5 - CONDITIONS SUSPENSIVES

A- CONDITION SUSPENSIVE DE DROIT COMMUN

Le présent compromis de vente est conclu sous la condition suspensive qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

Le présent compromis de vente est conclu sous la condition suspensive qu'aucun droit de préemption du fermier pouvant exister ne soit exercé.

B- CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

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

1° - Que l'ACQUEREUR obtienne un permis d'Aménager, purgé de tous recours et retrait et exécutoire, permettant la réalisation d'un aménagement à vocation d'habitat.
Le dépôt du permis d'aménager se fera au plus tard 30/06/2018.

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 s'élevant à CINQ MILLIONS D'EUROS (5.000.000,00 €).
- durée minimum de : 3 ans
- taux maximum de : 3%

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 faire procéder aux fouilles archéologiques nécessaires avant l'obtention des autorisations de construire, sous réserve de la remise en état du bien immobilier susvisé, et ce aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

En cas de cultures, les fouilles seront réalisées après enlèvement de la récolte.

En outre, le VENDEUR autorise l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives à procéder si nécessaire aux fouilles prescrites par le Préfet de Région.

6° - à toutes fins utiles, à faire procéder au débroussaillage du bien immobilier vendu.

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

7 - DECLARATIONS DU VENDEUR

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

- qu'il est libre de toute occupation quelconque sous du fermage consenti au profit l'EARL LES BOMBARDELLES dont le VENDEUR ferait son affaire exclusive et personnelle. et ce dernier s'engage à vendre libre le bien objet des présentes.
- 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 active que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme. Le vendeur déclare qu'il existe une servitude de passage de canalisation d'eau d'irrigation non active.
- qu'il n'est pas grevé d'un pacte de préférence au profit d'un tiers.

8 - REALISATION DE LA VENTE - FRAIS

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude de Maître DOMINGO – PLANES Florence, notaire à REVEL 31250 - 24 av de Sorèze.

Cet acte devra être régularisé au plus tard à la date du **31 décembre 2018**.

Toutefois si à cette date,

- Un permis d'aménager est en cours d'instruction :

Le délai de régularisation de la vente sera prorogé jusqu'à l'obtention de l'arrêté dans un premier temps et jusqu'à la purge de l'ensemble des recours et au caractère exécutoire de l'autorisation dans un cas d'un arrêté positif.

- Un permis d'aménager a été obtenu mais non encore purgé de tous recours et non exécutoire :

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

An *Ch. 17.63.*
R

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 :

DEFAULT 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.

DEFAULT 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.

9 - SIGNATURES DES ACTES DE REVENTES DES LOTS

Les actes de reventes des lots du programme à réaliser par l'ACQUEREUR sur le bien immobilier objet des présentes seront signés en l'étude du notaire ci-dessus désigné.

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.

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. A défaut, le VENDEUR sera redevable de plein droit envers l'ACQUEREUR d'une indemnité fixée à 10% du prix de vente, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels l'ACQUEREUR pourra prétendre. Sachant que cette indemnité ne peut priver, dans la même hypothèse, l'ACQUEREUR de la possibilité de poursuivre le VENDEUR en exécution de la vente.
- D'hypothéquer le bien vendu ou de le grever d'une charge réelle quelconque.
- De faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du bien immobilier dont il s'agit.

12 - CONDITION DETERMINANTE DES PRESENTES – PACTE DE PREFERENCE

De convention expresse entre les parties, il est convenu qu'en cas de non réalisation des présentes par acte authentique à la date prévue ci-dessus, l'ACQUEREUR bénéficiera de plein droit d'un pacte

de préférence sur la parcelle cadastrée section ZM numéro 34 relatée dans l'article 1-
« DESIGNATION ».

En conséquence, à l'expiration du présent compromis de vente, le VENDEUR s'engage envers l'ACQUEREUR, dans le cas où il se déciderait à se dessaisir de tout ou partie desdites parcelles, à notifier à la SAS HECTARE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le prix, les modalités de paiement et les conditions auxquelles il envisage l'aliénation.

A ces prix, modalités de paiement et conditions, le VENDEUR s'engage expressément à donner la préférence sur tout autre acquéreur qui se présenterait, à la SAS HECTARE qui en conséquence aurait le droit d'exiger que tout ou partie des parcelles dont il s'agit lui soit vendues pour ces mêmes prix et conditions.

13 - NEGOCIATION

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de la SARL dénommée « Occitanie Terrains ». Par conséquent, l'ACQUEREUR s'oblige à verser à ladite société la somme de CINQ MILLE EUROS HORS TAXE (5.000,00€HT) par lot de terrains à bâtir créés sur l'emprise du terrain vendu, avec un minimum d'honoraires de 10% hors taxes du prix d'achat dudit terrain, au titre de la négociation de la présente vente. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la réitération des présentes par acte authentique.

La Déclaration d'Intention d'Aliéner, établie par le notaire chargé de la vente, devra mentionner ces honoraires à la charge de l'ACQUEREUR.

14 - ELECTION DE DOMICILE

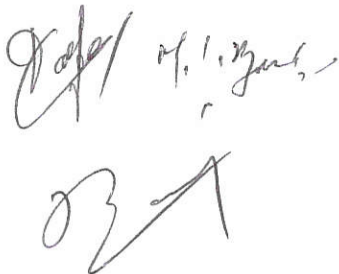
Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ou chez le notaire ci-dessus désigné.

Fait en trois exemplaires

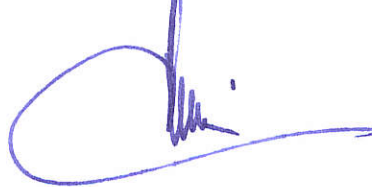
Fait à REVEL

Le : dix-huit août deux mille dix-sept

LE VENDEUR



L'ACQUEREUR



COMMUNE DE REVEL
PLAN DE COMPOSITION
87 LOTS et 2 Macro-lots : 187 Logements

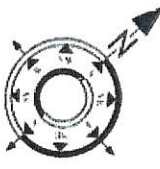
Echelle: 1/1000

Date : 11/07/2017

- Legende :
- Parking privé
 - Parking public
 - Trottoir
 - Verge
 - Espace vert
 - Servitude circulation
 - Limites des parcelles
 - COF

Surfaces tranches :

Tranche 1 = 16620 m²
Tranche 2 = 10660 m²
Tranche 3 = 15480 m²
Tranche 4 = 13480 m²
Tranche 5 = 9430 m²



[Handwritten signatures and notes in blue ink]

