

COPIE

COMPROMIS DE VENTE
ENTRE LES SOUSSIGNES

VENDEUR

1- Madame Eliane Thérèse Juliette **AMANS**, sans profession, demeurant à BOUTENAC (11200 - Aude -), 11, rue de la Tour,
Née à BOUTENAC le 23 octobre 1946,
Veuve en première noce de Monsieur **YOU** Gilbert
Divorcée, non remariée de Monsieur **HUERTAS** René suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARBONNE.

De nationalité française; résidente en France au sens de la réglementation des changes ;

2- Madame Myriam Gilberte Lucienne **YOU**, sans profession, demeurant à BEZIERS (34500), 1 rue du Pr Joseph Senty ,
Née à BOUTENAC le 2 octobre 1967,
Célibataire majeure.

De nationalité française; résidente en France au sens de la réglementation des changes ;

3- Mademoiselle Ghislaine **YOU**, sans profession, demeurant à LEZIGNAN-CORBEIRES (11200), 7, rue Edgar Degas
Née à LEZIGNAN CORBIERES le 08 Août 1976,
Célibataire Majeure

De nationalité française; résidente en France au sens de la réglementation des changes ;

4- Monsieur Jérôme Luc Joseph **YOU**, sans profession, demeurant à LEZIGNAN-CORBIERES (11200), 7, rue Charles Baudelaire
Né à CARCASSONNE le 30 juillet 1977,
Célibataire Majeur

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including "R YG", "Y J M", "F A", "W", "Cof", "J(1)", and "RL".

De nationalité française; non résidente en France au sens de la réglementation des changes ;

Tous de nationalité française et résidents au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

La Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 30.000.000,00 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), Clos des Chanterelles Rue du Romarin - BP 18, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

ACQUEREUR à concurrence la totalité en pleine propriété.

SOLIDARITE

En cas de pluralité de **VENDEUR** et/ou d'**ACQUEREUR**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire.

- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement ni par une procédure de rétablissement professionnel.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

PRESENCE – REPRESENTATION

- Madame Eliane AMANS est présente à l'acte Majeure protégée, placée sous le régime de la Curatelle des majeurs aux termes d'un jugement rendu par Madame le Juge des Tutelles du Tribunal d'Instance de NARBONNE, devenu définitif, régulièrement inscrit au répertoire civil et publié par la mention de cette inscription apposée en marge de l'acte de naissance de l'intéressée,

Assistée au présente par : Madame LE LAY

Agissant au nom et comme mandataire de l'APAM11 en vertu d'une délégation en date à NARBONNE du 27 mars 2019

Handwritten notes: r rg 75 m 89 f A JLC 11

- Madame Myriam YOU est représentée par Madame Maud CROMBEZ, secrétaire demeurant professionnellement à LEZIGNAN-CORBEIRES, 26, boulevard Gabriel Péri en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privée en date à BEZIERS du 22 MARS 2019.

- Madame Ghislaine YOU est présente à l'acte, Majeure protégée, placée sous le régime de la Curatelle des majeurs aux termes d'un jugement rendu par Madame le Juge des Tutelles du Tribunal d'Instance de NARBONNE, devenu définitif, régulièrement inscrit au répertoire civil et publié par la mention de cette inscription apposée en marge de l'acte de naissance de l'intéressée,

Assistée au présente par: Monsieur Nicolas RAYNAUD

Agissant au nom et comme mandataire de l'UDAF en vertu d'une délégation en date du 1er septembre 2014

- Monsieur Jérôme YOU est présent à l'acte Majeur protégé, placé sous le régime de la Curatelle des majeurs aux termes d'un jugement rendu par Madame le Juge des Tutelles du Tribunal d'Instance de NARBONNE, devenu définitif, régulièrement inscrit au répertoire civil et publié par la mention de cette inscription apposée en marge de l'acte de naissance de l'intéressée,

Assistée au présente par: Madame Odile MAGADOUX son curateur aux termes du jugement

- La Société dénommée SAS HECTARE est représentée à l'acte par Madame Rabiye MONTOR, responsable développement, agissant aux présentes en vertu d'un pouvoir sous seing privé en date du 14 décembre 2018 qui lui a été conféré par Monsieur MAX PORTALES, président de la SAS HECTARE HOLDING, elle-même présidente de la SAS HECTARE, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes.

CECI DECLARE, IL EST PASSE AU COMPROMIS DE VENTE OBJET DES PRESENTES.

COMPROMIS DE VENTE

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

DESIGNATION

Sur la commune de BOUTENAC 11200 (AUDE),

- Une parcelle d'une superficie d'environ 69 m² à prendre et à détacher d'un plus grand ensemble cadastré sur ladite commune Section C numéro 1 de 435 m², conformément au plan ci-annexé et visé par les parties. Précision étant ici faite que le VENDEUR conserve 366 m² environ.
- Une parcelle d'une superficie d'environ 793 m² à prendre et à détacher d'un plus grand ensemble cadastré sur ladite commune Section C numéro 2 de 10.980 m², conformément au plan ci-annexé et visé par les parties. Précision étant ici faite que le VENDEUR conserve 10.187 m² environ.

nc

nc x G Y J M 88 1- A JCL

- Une parcelle d'une superficie d'environ 7.749 m² à prendre et à détacher d'un plus grand ensemble cadastré sur ladite commune Section C numéro 3 de 17.790 m², conformément au plan ci-annexé et visé par les parties. Précision étant ici faite que le VENDEUR conserve 10.041 m² environ.

Total surface : 00 ha 86 a 11 ca

Un plan signé par les parties permettant de matérialiser les parcelles à détacher est annexé aux présentes.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

DIVISION CADASTRALE A EFFECTUER

Une division cadastrale sera faite préalablement à la signature de l'acte authentique et ce aux frais intégraux de l'acquéreur

OBSERVATIONS CONCERNANT LA SURFACE ET LES LIMITES

Le **BIEN** vendu est désigné par ses références cadastrales sur le plan annexé aux présentes.

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

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

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

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

A cet effet, le **VENDEUR** confère tout pouvoir à l'**ACQUEREUR** en vue de faire réaliser le bornage de la parcelle.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** ci-dessus désigné à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, ledit bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le ou les biens objet des présentes.

M x G Y J M E S J C N

CONDITIONS D'OCCUPATION ANTERIEURE

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** faisant l'objet des présentes n'a jamais fait l'objet de location, de son chef ou de son auteur.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **15,00€ (QUINZE EUROS)** le m²

. La définition de la surface exacte sera établie par un géomètre indépendant conformément aux documents d'urbanisme en vigueur le jour de la réitération des présentes.

Lequel prix sera payable payable comptant par virement pour le jour de la signature de l'acte authentique.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable et reçu le jour de la signature à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions des présentes ont été négociés par OCCITANIE TERRAINS.

L'**ACQUEREUR** s'engage à verser à la société OCCITANIE TERRAINS la somme de CINQ MILLE EUROS HORS TAXE (5.000,00 euros HT) par lot de terrain à bâtir créé sur l'emprise du terrain objet des présentes avec un minimum d'honoraires de dix pour cent (10%) hors taxe du prix d'acquisition dudit terrain;

Ces sommes ne seront exigibles qu'au jour de la réitération des présentes par acte authentique et verser en dehors de la comptabilité du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente.

AVERTISSEMENT

Les parties sont averties des inconvénients pouvant résulter de tout versement effectué directement par l'**ACQUEREUR** au profit du **VENDEUR** dès avant la constatation authentique de la réalisation des présentes.

RESERVE A L'ENGAGEMENT DES PARTIES - DROIT DE PREEMPTION

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption pouvant s'exercer à leur occasion que ce soit tant en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme en ce qui concerne le droit de préemption urbain qu'en vertu de tout autre Code instituant un droit de préemption ou encore de tout autre droit de préemption rapporté ci-après au chapitre "CONDITIONS SUSPENSIVES ET RESERVES".

En conséquence, les présentes engagent les parties sous réserve qu'aucun droit de préemption applicable en l'espèce ne soit exercé. L'exercice du droit de préemption, s'il arrive, obligera le **VENDEUR** à l'égard du préempteur et rendra les présentes caduques, ce que les parties reconnaissent expressément, et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure, expresse ou tacite, à la décision de préemption de la part du bénéficiaire de celle-ci.

M x G Y J M [signature] E D J L L *AL*

CONDITIONS SUSPENSIVES ET RESERVES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives et réserves ci-après stipulées dans l'intérêt des deux parties, en conséquence la non-réalisation d'une seule de ces conditions ou réserves entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses où l'**ACQUEREUR** pourra renoncer à se prévaloir d'une ou de plusieurs conditions suspensives.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance au sujet des conditions suspensives des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil aux termes desquelles : *« La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement. »*

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes, destinées à arrêter la volonté des parties sans attendre l'expiration des délais nécessaires à l'obtention des pièces nécessaires à l'instrumentation de la vente, sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

Que le **VENDEUR** justifie de la propriété régulière du **BIEN** objet des présentes, par suite il s'engage à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** entend donner au **BIEN**.

Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'**ACQUEREUR** qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

Que l'état hypothécaire ne révèle ni de pacte de préférence ni de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de mainlevée ou dispense de purge des hypothèques. Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance le **BIEN** a la situation hypothécaire suivante : libre de toute inscription.

AUTORISATION D'URBANISME

L'**ACQUEREUR** devra obtenir de l'autorité compétente un permis d'aménager purgé de tout recours, retrait et exécutoire permettant la réalisation d'un aménagement à vocation principalement d'habitation de 56 lots minimum.

Etant d'ores et déjà précisé que le **VENDEUR** a préalablement à la signature des présentes, habilité l'**ACQUEREUR** à effectuer une telle demande.

L'**ACQUEREUR** déclarant quant à lui avoir procédé au dépôt d'un permis d'aménager dont copie du récépissé a été remis au **VENDEUR** ainsi qu'il le reconnaît expressément.

La présente condition vaut également autorisation immédiate pour l'**ACQUEREUR** :

- de déposer à ses frais toute demande de permis d'aménager et /ou toute autre demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation du projet envisagé,

M YG Y T M L H JLL NL

- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, tous relevés topographiques, toutes analyses, afin de vérifier que les aménagements ne nécessiteront pas, au regard du projet de l'**ACQUEREUR** tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux.

La présente convention est donc consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages ci-dessus indiqués, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN PRET

Le présent compromis est également consenti sous la condition suspensive de l'obtention par l'**ACQUEREUR** d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- Montant : **80%** du coût total de l'opération d'aménagement.
- Durée : **trois (3) ans**,
- Conditions financières : taux de **trois pour cent (3,00%)** l'an maximum hors assurance

En conséquence, le compromis est soumis en faveur de l'**ACQUEREUR** et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

I - Obligations de l'ACQUEREUR vis à vis du crédit sollicité

L'**ACQUEREUR** s'oblige à déposer ses demandes de prêts au plus tard dans le délai de deux mois à compter de la notification qui lui sera faite de l'obtention du permis d'aménager purgé de tous recours et retrait et exécutoire sus relaté et à en justifier à première demande du VENDEUR par tout moyen de preuve écrite.

II - Réalisation de la condition suspensive

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une lettre d'accord du ou des établissements bancaires sollicités.

L'**ACQUEREUR** devra justifier par écrit au VENDEUR l'acceptation ou le refus de ce(s) prêt(s). A défaut, le VENDEUR pourra mettre en demeure l'**ACQUEREUR** de lui produire une lettre d'accord.

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

CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique de vente et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme forfaitaire de CINQ MILLE EUROS (5.000 euros) à titre de clause pénale, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code Civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est ici expressément précisé et convenu entre les parties que cette clause pénale a également pour objet de sanctionner le comportement de l'une des parties dans la mesure où il n'a pas permis de remplir toutes les conditions d'exécution de la vente.

nu

M. G. Y. J. M. E. A. J. C. C.

La présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes auxquelles l'**ACQUEREUR** sera tenu :

1°- De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives mentionnées aux présentes, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR**, et sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme

Le vendeur déclare qu'il n'a créé, ni laissé acquérir aucune servitude, et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles, le cas échéant, relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, de règlements particuliers, ou encore des titres anciens.

2°- De payer les impôts, contributions et taxes à compter du jour de l'entrée en jouissance.

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.

M x G Y T M 2-4 JCL

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.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

Etat des risques

Un état des risques en date de ce jour fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS - INFORMATION

Le VENDEUR doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le BIEN. Il 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 un tiers.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Il exclut, 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.

Selon ce Code, 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.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.»

12 26 75 m 991 F A 566

10

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - 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 ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

M 26 7 J M 95 L A J L L

14

- 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.

NOUVEAUX ETATS - CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

PACTE DE PREFERENCE

En contrepartie des engagements et frais engagés par la société SAS HECTARE dans le processus d'élaboration du projet d'aménagement, il est expressément conclu entre les parties un pacte de préférence dans les conditions ci-après.

Ce pacte constitue une disposition indépendante du présent acte et dont l'existence et les effets perdureront au-delà de ceux des présentes.

Il a vocation à s'appliquer, savoir :

- sur l'intégralité des parcelles visées dans la désignation, en cas de non réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit ;
- sur la partie des terrains restant la propriété du **VENDEUR**.

Pour le cas où les **VENDEURS** se décideraient à céder à titre onéreux les biens sus-désignés, qu'ils aient ou non sollicité ou reçu des offres de tiers, les **VENDEURS**, déclarent s'engager pour une durée CINQ ans à compter de ce jour inclusivement, envers l'**ACQUEREUR**, qui accepte cet engagement, à lui donner la préférence sur tout amateur ou acquéreur qui se présenterait à eux. Ils s'obligent, en conséquence, à lui faire connaître le prix demandé ainsi que les modalités de paiement et toutes autres conditions auxquels ils seraient disposés à traiter et à les lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social.

La date de l'avis de réception de cette lettre ou l'acte extra judiciaire fixera le point de départ d'un délai de **deux mois** avant l'expiration duquel l'**ACQUEREUR** devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception faire connaître au **VENDEUR** son intention d'user du droit de préférence. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, l'**ACQUEREUR** sera réputé avoir renoncé au bénéfice dudit pacte.

Toutefois, il est précisé que, si le **VENDEUR** décidait de vendre l'immeuble à des conditions différentes de celles notifiées, ce dernier serait tenu de procéder à une nouvelle notification du droit de préférence à l'**ACQUEREUR**, en respectant les conditions de forme ci-dessus, sans qu'il y est lieu de distinguer selon que les conditions sont ou non plus avantageuses pour l'Acquéreur.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura **au plus tard dans un délai de 18 mois à compter de la régularisation des présentes**, par le ministère de Maître FAU notaire à LEZIGNAN-CORBIERES (11200) moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- 1 - l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- 2 - il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou

M 26 25 M 22 12 11 11 11

plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques expressément convenus entre les parties.

La date d'expiration de ce délai n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution ou de carence..) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en oeuvre de la clause pénale stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUEREUR** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en oeuvre de la clause pénale, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne morale dont il est associé et qu'il se réserve la faculté de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente, et en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance et n'emporte pas obligation d'accomplir les formalités de l'article 1690 du Code civil.

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

- Le présent avant-contrat obligera le **VENDEUR** et la personne substituée dans tous ses termes.

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

- Toute somme versée par l'**ACQUEREUR** dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. L'**ACQUEREUR** donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être

M 26 75 12 11 2009 12 11 2009 12 11 2009

conclue entre les parties. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

ENGAGEMENT DE REVENTE

L'**ACQUEREUR** déclare vouloir bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Etre une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour. Etant observé que ce délai est ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant l'un des droits de préemption des locataires (article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 Décembre 1975 ou article 15 de la loi numéro 89-462 du 6 Juillet 1989).

- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de MONTPELLIER SUD EST Centre Administratif à MONTPELLIER où le redevable est identifié sous le numéro FR 24351338660 00027.

- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, il entend être soumis au tarif prévu, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts. Etant observé que cette prorogation doit être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente.

Etant précisé que l'**ACQUEREUR** d'un bien qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

REQUISITION

VENDEUR et **ACQUEREUR** donnent tous pouvoirs à tout collaborateur de l'office notarial du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que : demande d'état civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent protocole d'accord exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

M 26 7 7 M 26 7 7 L-D JLL nu

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'office notarial du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU VENDEUR

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

L'**ACQUEREUR** 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 DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants-droit, ou de dissolution judiciaire dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

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

FAIT à LEZIGNAN-CORBIERES

Le 29 Mars 2019

