

COMPROMIS DE VENTE
AZEU / SAS HECTARE

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

VENDEUR(S)

Madame AZEU Sylvette demeurant 7 avenue de la Mairie, BOUTENAC (11200), née le 04/12/1954 à Carcassonne.

Tel : 06.40.26.31.28

Madame AZEU Aline demeurant 7 avenue des Corbières, BOUTENAC (11200), née le 13/11/1934 à Boutenac.

Monsieur AZEU Alain demeurant Route de Ferrals, Domaine de Laval, BOUTENAC (11200), né le 15/08/1957.

Tel : 09.63.58.65.51

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Ici présents

Précision faite que le(s) vendeur(s) s'engage(nt) 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 Développement, Madame Rabiye MONTÖR, 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 BOUTENAC (Aude)

Une superficie de 250 m² (+/- 5%) environ, à détacher d'une grande parcelle cadastrée Section C numéro 11 d'une contenance totale de 2435 m².

Dont extrait de plan cadastral joint à la présente.

2 - PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus, aura lieu moyennant le prix de **20.000,00€** (VINGT MILLE EUROS).

Lequel prix sera payable comptant le jour de la signature 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 la condition suspensive qu'aucun droit de préemption 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.





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 : 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, 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.

8 - REALISATION DE LA VENTE - FRAIS

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique par Maître BISMES-FAU (notaire à LEZIGNAN).

Cet acte devra être régularisé au plus tard dans 18 mois.

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.

9 - 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.

10 - 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.

11 - 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 l'échéance prévue ci-dessus, l'ACQUEREUR bénéficiera de plein droit d'un pacte de préférence de cinq ans sur la totalité des parcelles relatées 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.

12 - 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 cinq exemplaires

A Narbonne

Le 27/03/2018

LE(s) VENDEUR(s)

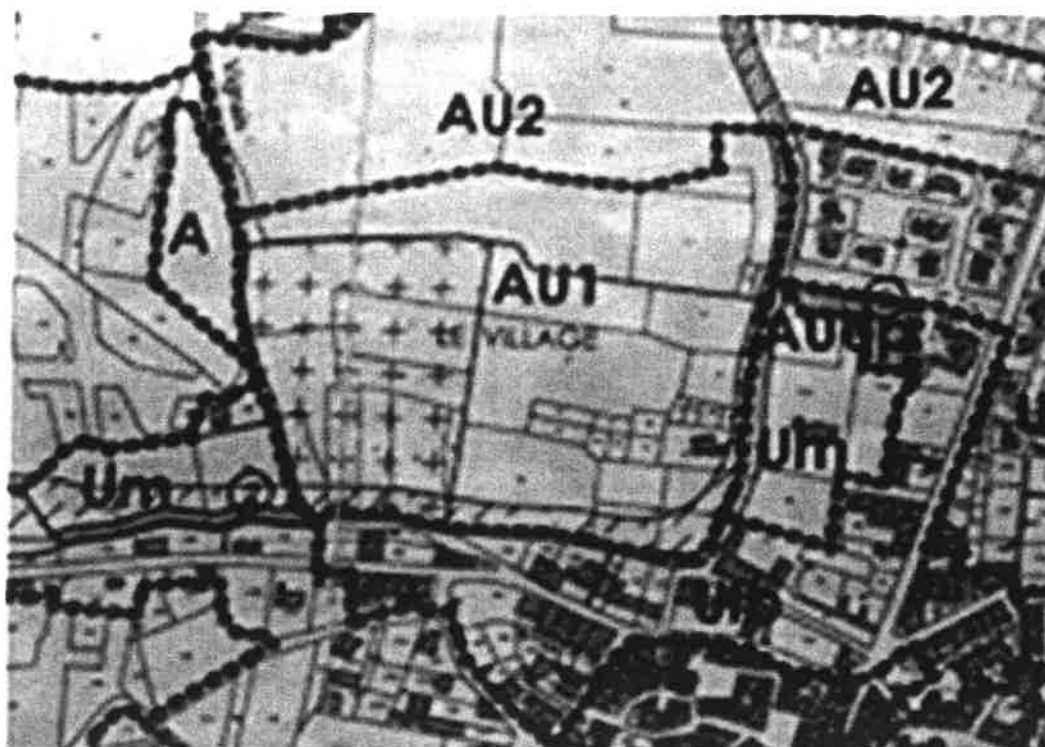
A Azen

L'ACQUEREUR

Avenue de la Coupe
11 100 NARBONNE
Tel : 04.68.33.31.02
SIREN 351.338.660

CA A A A A

EXTRAIT ZONAGE PLU BOUTENAC

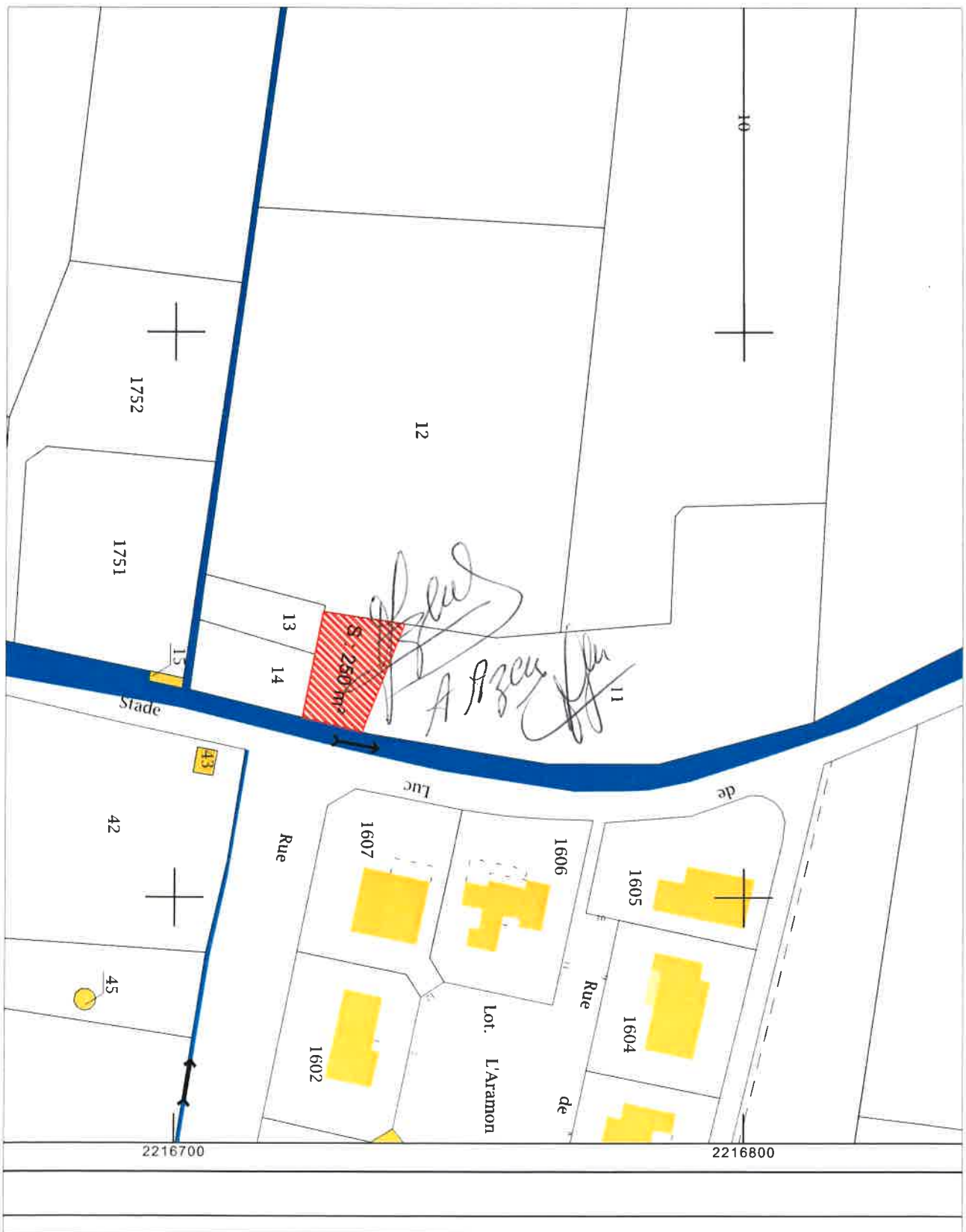


EXTRAIT PPRI BOUTENAC



CA AA PF

h



SA AA

h

