

COMPROMIS DE VENTE
PELOFY/ SAS HECTARE

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

VENDEUR(S)

Madame PELOFY Marie Thérèse, demeurant ~~3 chemin L'Amadou, AIGUESVIVES (31450):~~
Ci- après dénommé(s) « LE VENDEUR » 4 rue de la Fontaine, 41200 Boutenac .
»

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

Aux termes d'un compromis de vente signé en date du 03/09/2018 et son avenant du 25/04/2019, la SAS HECTARE s'est portée acquéreur sous diverses conditions suspensives, des parcelles cadastrées, sur la Commune de Boutenac, section C numéro 19 et 12

A ce jour, les parties se sont réunis et ont décidé de procéder amiablement à la résiliation dudit compromis sans indemnité de part et d'autre et ont convenu de procéder à la régularisation d'un nouveau compromis de vente dont les termes ci-après indiqués.

Ceci exposé il est convenu ce qui suit :

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.

PELOFY

M

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

- Parcelle cadastrée section C numéro 19 de 3 395 m²
- Parcelle cadastrée section C numéro 12 de 4 370 m²

2 - PRIX DE VENTE

La vente si elle se réalise aura lieu moyennant le prix de 78 000 euros (soixante-dix-huit mille euros)

- Payable à hauteur de 38 000 € (trente-huit mille euros) comptant le jour de la signature de l'acte de vente,
- Puis à hauteur de 40 000 € (quarante mille euros) un an après la date d'anniversaire de la régularisation de l'acte

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

La partie du prix payable à terme sera garantie par le privilège du vendeur, remplacé si nécessaire par une caution bancaire.

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 :

M.T.P M

-Que le **VENDEUR** justifie de la propriété régulière et trentenaire du **BIEN** objet des présentes ainsi que du paiement de la taxe foncière pour les quatre dernières années, 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** déclare lui donner.

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 pas 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.

-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.

Si le bénéficiaire d'un droit de préemption déclarait exercer son droit aux prix et conditions fixées aux présentes, vendeur et acquéreur reconnaissent que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part ni d'autre.

Si le bénéficiaire d'un de ces droits de préemption décidait de faire valoir son droit en discutant le prix ou les conditions de la vente, en application des textes ou conventions les régissant, le présent acte deviendra caduc et les parties seront déliées, sans indemnité de part ni d'autre, de leurs engagements réciproques, Dans ce cas, le vendeur aura alors le choix soit de retirer l'immeuble de la vente, soit de prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption, sans que l'acquéreur puisse discuter la décision prise par le vendeur, ni inquiéter celui-ci à ce sujet.

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 :

-Que l'ACQUEREUR puisse acquérir l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre du Permis d'aménager PA n° 011 048 18 S0002 obtenu en date du 18 Avril 2019 sur la commune de BOUTENAC.

Etant ici précisé que le périmètre ci-dessus indiqué comprend notamment les parcelles cadastrées, Section C numéros 1, 2, 3, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 26, 27 et 28

Etant observé que l'acquisition desdites parcelles forme un tout indivisible.

En conséquence de quoi si l'ACQUEREUR ne pouvait acquérir, pour quelque cause que ce soit, l'une des parcelles comprises dans le périmètre indiqué ci-dessus, il pourrait se prévaloir de la caducité des présents accords, sans indemnité de part ni d'autre.

6 - CONDITIONS PARTICULIERES

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR :

M.T.P
M

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.

7°- Afin d'assurer la commercialisation du projet envisagé, le VENDEUR autorise expressément l'ACQUEREUR à procéder dès l'obtention de l'autorisation d'urbanisme, directement ou par l'intermédiaire de toute personne mandatée par lui, à toutes les démarches qu'il jugera utiles et nécessaires à la commercialisation du bien et ce compris la faculté pour lui d'organiser et de procéder à des visites du bien objet des présentes, chaque jour ouvrable de la semaine et ce pendant toute la durée du présent compromis.

En outre, le VENDEUR donne tous pouvoirs à l'ACQUEREUR pour signer tout document d'arpentage et 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 en l'étude de Maître FAU, notaire à Lézignan.

Cet acte devra être régularisé au plus tard à la date du **31 janvier 2021**

M.T.P
M

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 - 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.

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.

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.

H.T.D
M

12 - CONDITION DETERMINANTE DES PRESENTES – PACTE DE PREFERENCE

De convention expresse entre les parties, il est convenu que l'ACQUEREUR bénéficiera à l'expiration du présent compromis de vente et pour une période de 5 ans d'un pacte de préférence sur la totalité des parcelles relatées dans l'article 1-« DESIGNATION ».

En conséquence, 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.

13 – INFORMATION- TRAITEMENT DES DONNEES

Dans le cadre de ses opérations d'aménagement et/ou de promotion immobilière, le groupe HECTARE et ses filiales sont amenés, à récolter, enregistrer, exploiter, utiliser et conserver des informations confidentielles concernant ses cocontractants.

Les informations ainsi récoltées font l'objet :

- d'un traitement informatique des données,
- d'une conservation sur support papier.

Ces documents sont conservés pour une durée de 30 ans à compter de l'ouverture du dossier.

En outre, il est précisé que les données récoltées sont susceptibles d'être transférées à des tiers, afin d'établir et plus généralement, d'effectuer toutes les formalités nécessaires à l'exercice de l'activité notamment :

- aux administrations légalement habilitées,
- aux établissements financiers,
- aux offices notariaux participant aux actes,
- aux organismes publics ou privés disposant d'un droit de préemptions de nature légale ou conventionnelle.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de la SAS HECTARE. Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les

MIA
M

concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

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 à Boukerac

Le 18.12.2020.

LE VENDEUR



L'ACQUEREUR



Abstract

1000

AUDE

BOUTENAC

Feuille : 000 C 01

Echelle d'édition : 1/1500

(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43

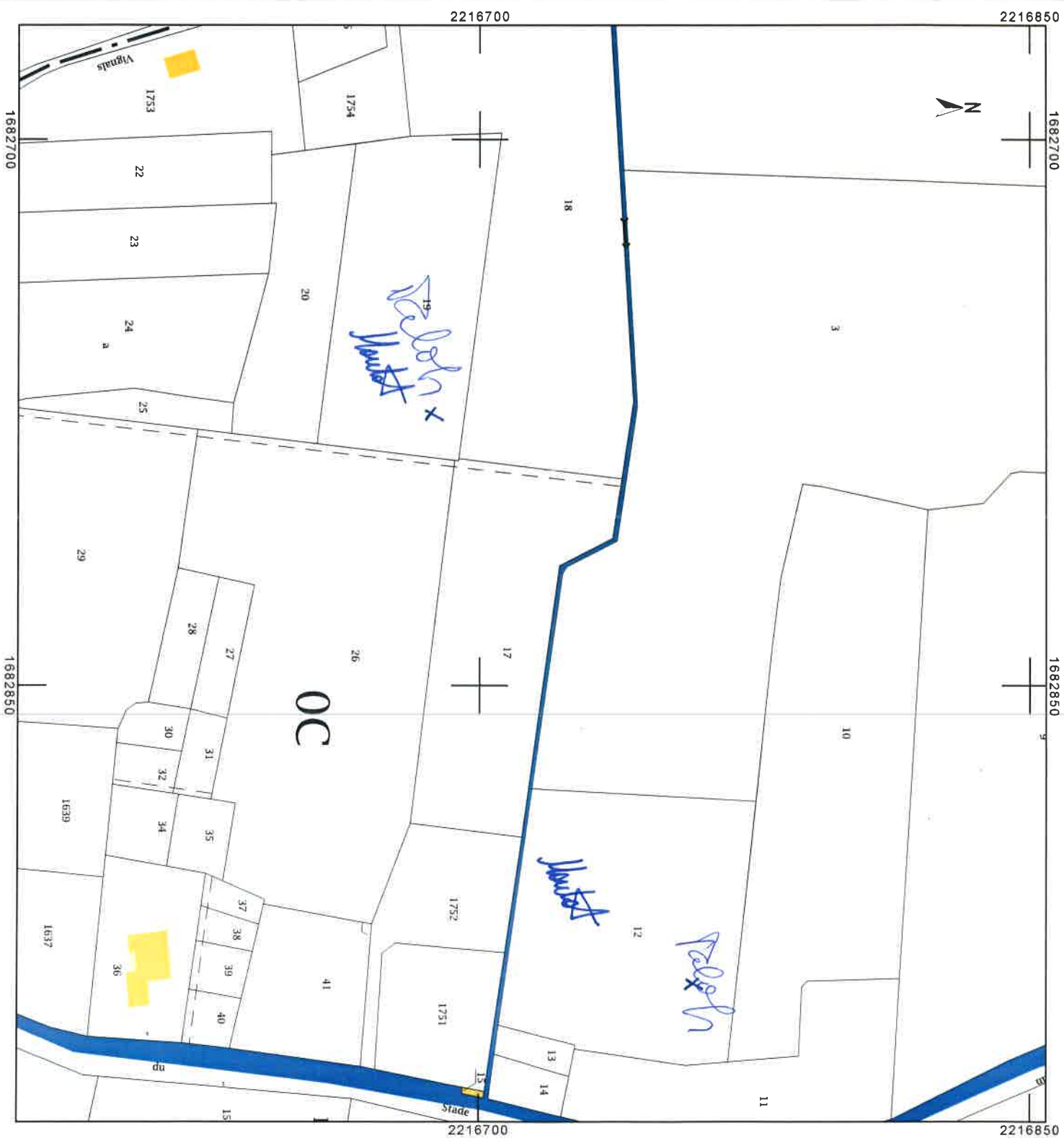
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :

11807 CARCASSONNE cdx09

ptgc.aude@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Informations littérales relatives à 2 parcelles sur la commune :
BOUTENAC (11).

Références de la parcelle 000 C 12

Référence cadastrale de la parcelle

000 C 12

Contenance cadastrale

4 370 mètres carrés

Adresse

**LE VILLAGE
11200 BOUTENAC**

Références de la parcelle 000 C 19

Référence cadastrale de la parcelle

000 C 19

Contenance cadastrale

3 395 mètres carrés

Adresse

**LE VILLAGE
11200 BOUTENAC**

Houtet

Beloh

