

13106906

A.F/LB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE TREIZE DÉCEMBRE**

**A CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS (Haute-Garonne), 44 Grande Rue, au
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Aurélien FOURNIÉ, Notaire associé de la Société d'Exercice
Libéral à Responsabilité Limitée « GACP », titulaire d'un Office Notarial à
CASTELNAU D'ESTRETEFONDS (Haute-Garonne) 44 Grande Rue et titulaire
d'un Office Notarial à TOULOUSE (Haute-Garonne) 7bis Place Patte d'Oie,**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête
de :**

PROMETTANT

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

Monsieur Gilbert Jean ROUQUETTE, retraité, époux de Madame Jeannine Renée VERNET demeurant à SAINT MARTORY (Haute-Garonne) 39 avenue St Martin.

Né à CASTELNAU D'ESTRETEFONDS (Haute-Garonne) le 5 juillet 1948.

Marié sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de SAINT MARTORY (Haute-Garonne) le 23 juin 1973.A

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Jean-Pierre ROUQUETTE, ouvrier saisonnier, demeurant à CASTELNAU D'ESTRETEFONDS (Haute-Garonne) 39 avenue de Montauban, célibataire.

Né à TOULOUSE (Haute-Garonne) le 26 janvier 1959.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Monsieur Simon Arnaud ROUQUETTE, retraité SNCF, époux de Madame Josette Marinette DELCOUS demeurant à CASTELNAU D'ESTRETEFONDS (Haute-Garonne) 41 Avenue de Montauban.

Né à CASTELNAU D'ESTRETEFONDS (Haute-Garonne) le 29 janvier 1950.

Marié sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de BRUGUIERES (Haute-Garonne) le 23 juillet 1983.

Ce régime non modifié.

Etant ici précisé que :

Monsieur Simon ROUQUETTE est divorcé en premières noces de Madame MARIN Aline Simone Marie.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée SAS HECTARE , Société par Actions Simplifiée au capital de 35.100.000,00 € ayant son siège social à CLAPIERS (Hérault) Clos des Chanterelles - 251 Rue du Romarin identifiée sous le numéro SIREN 351338660 RCS MONTPELLIER.

PRESENCE – REPRESENTATION

Monsieur Gilbert ROUQUETTE est ici présent.

Monsieur Jean-Pierre ROUQUETTE est ici représenté par

Monsieur Simon ROUQUETTE est ici présent.

La Société dénommée SAS HECTARE est ici représentée par Monsieur Pierre-Anthony MANET, Responsable du développement, en vertu des pouvoirs conférés à lui à VENDARGUES le 13 décembre 2023 ci-annexés.

EXPOSE

«1/ Il est ici rappelé qu'une promesse unilatérale de vente suivant acte reçu par Maître FOURNIE, notaire soussigné le 31 mars 2022 concernant le bien objet de la présente promesse unilatérale de vente a été conclue entre Monsieur Gilbert ROUQUETTE, Monsieur Jean-Pierre ROUQUETTE, Monsieur Simon ROUQUETTE et la société HECTARE.

Moyennant le prix de SIX CENT DIX MILLE EUROS (610.000,00 €).

Ledit s'appliquant savoir :

-en ce qui concerne la partie bâtie d'une surface d'environ 1.500m2 (section A numéro 1051 z) à concurrence de 88.938€

-en ce qui concerne la partie non bâtie (section A numéro 2771) (section A numéro 1051 a) à concurrence de 521.062€

Aux termes dudit acte, il a été indiqué que la promesse de vente était consentie pour une durée expirant le 31 décembre 2022, à 16 heures.

Sous divers conditions suspensives.

2/ Aux termes d'un avenant régularisé suivant acte reçu par Maître FOURNIE, notaire soussigné le 20 décembre 2022, Monsieur Gilbert ROUQUETTE, Monsieur Jean-Pierre ROUQUETTE, Monsieur Simon ROUQUETTE et la société HECTARE ont apporté les modifications suivantes à cette promesse :

Les parties se sont rapprochées et ont convenu de modifier les trois points suivants :

« 1) *PRIX DE VENTE*

Le prix de vente global de 610 000 €, ainsi que sa ventilation entre la partie bâtie et non bâtie demeurent inchangés.

Toutefois, les échéances de paiement prévues devront dorénavant se faire en une fois, comptant le jour de l'acte authentique de vente.

2) DUREE DE LA PROMESSE

Les parties conviennent de proroger la durée de la promesse de vente au 31 décembre 2023

3) INDEMNITES D'IMMOBILISATION

De modifier le montant de l'indemnité d'immobilisation pour la porter à trente mille cinq cents euros (30 500,00€), sur laquelle la somme de six mille euros (6.000,00€) sera versée à Monsieur Gilbert ROUQUETTE dans les 15 jours suivant la signature dudit avenant.

Ledit versement étant accepté par l'ensemble des Promettants intervenant aux présentes.

Précision étant ici faite que la somme de 30 500 € est déjà disponible en la comptabilité de Maître FOURNIE, Notaire soussigné.

Les « surplus » séquestrés devront être rendus au BENEFICIAIRE.

4) OBTENTION ET DEPOT DU PERMIS D'AMENAGER

Le dépôt du permis d'aménager interviendra au plus tard le 15 janvier 2023 et son obtention au plus tard avant la levée d'option.

Cet avenant n'entraîne aucun autre changement des autres conditions figurant dans l'acte. »

Le prix de vente ayant été revu à la baisse et les conditions de la vente modifiées, les parties ont convenu d'annuler les conventions antérieures à l'effet de signer une nouvelle promesse de vente objet des présentes. Précision étant ici faite que toutes les sommes versées antérieurement resteront acquises au PROMETTANT

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

SUBSTITUTION-CESSION

Le BENEFICIAIRE aura la possibilité, avant la réalisation de la dernière des conditions suspensives, de se substituer une tierce personne dans le bénéfice de la présente promesse de vente mais sous réserve de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de cette substitution :

- que le BENEFICIAIRE reste tenu avec le substitué des obligations nées de la présente promesse de vente jusqu'à sa réitération par acte authentique ;
- que le tiers substitué finance le prix de son acquisition de deniers personnels sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, ce dont il devra être justifié par un écrit contenant, le cas échéant, la mention manuscrite prévue par l'article L.312-17 du Code de la consommation ;
- que l'acte de substitution soit notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au PROMETTANT s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.
- que le délai éventuel de rétractation du tiers substitué soit expiré.

En revanche, le BENEFICIAIRE étant un professionnel de l'immobilier, toute cession partielle ou totale de la présente convention est interdite, ce qui est expressément accepté par le BENEFICIAIRE.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au bien, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, les parties sont informées qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers, et notamment le **BENEFICIAIRE**, pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :

"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le bien faisant l'objet de la présente promesse de vente.

INTERPRETATION

Les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

Le présent acte ne comportera que les stipulations nécessaires pour régler les relations entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** pendant sa durée de validité.

HIERARCHIE DES ACTES – SORT DES CONVENTIONS ANTÉRIEURES

Jusqu'à la signature de l'acte authentique, les relations entre les parties seront régies par les stipulations du présent acte et ses éventuels avenants.

Postérieurement à la signature de l'acte authentique, les relations entre les parties seront régies par les stipulations dudit acte.

Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la promesse et de la vente, les stipulations de la vente prévaudront.

Il est également convenu entre les parties que les stipulations des présentes se substituent purement et simplement à tout accord ou convention conclus entre elles antérieurement.

En conséquence, aucune des parties ne pourra, ce qu'elles acceptent expressément, se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de clauses et engagements contraires à ceux des présentes ou de clauses et engagements ne figurant pas aux présentes.

PROMESSE DE VENTE

Par ces présentes, LE PROMETTANT promet de vendre et par suite confère d'une manière ferme et définitive au BENEFICIAIRE, la faculté d'acquérir si bon lui semble, aux conditions et délais ci-après fixés, LE BIEN dont la désignation suit, que LE BENEFICIAIRE déclare bien connaître.

En conséquence, LE PROMETTANT s'interdit pendant toute la durée de validité de la présente promesse de rétracter son engagement de vendre. Il s'interdit à ce titre de démonter et d'emporter tous éléments ayant la qualification d'immeubles par destination.

LE BENEFICIAIRE accepte cette promesse en tant que telle. Il aura la faculté d'en demander ou non la réalisation sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées.

CARACTERISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

DUREE DE LA PROMESSE

La présente promesse de vente est consentie pour un délai expirant à 16 heures, le **13 septembre 2024**.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Toutefois, si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder SOIXANTE (60) jours.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire et **non équivoque** exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être

accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :

- au montant de l'apport personnel étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

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

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquérir.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors que toutes les conditions suspensives sont réalisées, la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté

indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de l'indemnité d'immobilisation au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le **BENEFICIAIRE** venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

DESIGNATION

Un immeuble à démolir avec terrain autour situé à CASTELNAU D'ESTRETEFONDS (Haute-Garonne) 39 Avenue de Montauban , figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect	Numéro	Lieudit	ha	a	c
A	1051	39 AV DE MONTAUBAN		3	0

				0	0
A	2771	CAMP DEL REY		7	8
				2	8
Contenance totale			1	0	8
				2	8

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section A numéro 1051 est bâtie et la parcelle cadastrée section A numéro 2771 est non bâtie.

BORNAGE

Pour l'application de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme, LE PROMETTANT déclare que le descriptif du terrain objet des présentes ne résulte pas d'un bornage.

Un borangé sera annexé à l'acte de vente.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure sur le plan demeuré ci-annexé.

ACCES AU BIEN VENDU

Le PROMETTANT déclare que l'accès au BIEN vendu s'effectue par l'Avenue de MONTAUBAN.

Il déclare n'avoir jamais rencontré de difficultés pour accéder à sa propriété et avoir, depuis l'acquisition du bien, emprunté ce passage.

AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement à usage de terrain.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'utiliser à un usage de terrain d'assiette d'un programme immobilier comportant 19 lots de terrains à bâtir minimum et un macro-lot social.

EFFET RELATIF

Le PROMETTANT déclare être seul propriétaire du BIEN présentement vendu en vertu de :

Attestation de propriété immobilière dressée par Maître LAVILLE, Notaire à CASTELNAU D'ESTRETEFONDS le 09 mai 2012 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TOULOUSE 2EME.

CREATION DE SERVITUDES

Il est ici précisé que préalablement ou concomitamment à la régularisation de l'acte authentique de vente, il devra être créé sur le BIEN vendu une servitude de passage de tout véhicule sur les voiries du lotissement mais dont l'emprise ne peut être déterminée à ce jour.

Fonds dominant : parcelle section A 704

Fonds servant : A 1051 partie

DESTINATION

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est à usage terrain.

Le Bénéficiaire déclare qu'il entend obtenir un permis d'aménager pour la réalisation de minimum 19 lots de terrain à bâtir dont 1 macrolot social.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation, ou de tout encombrement quelconque.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes

- appartient à :
Monsieur Gilbert ROUQUETTE à concurrence de un tiers en pleine propriété.
- appartient à :
Monsieur Jean-Pierre ROUQUETTE est ici présent. à concurrence de un tiers en pleine propriété.
- appartient à :
Monsieur Simon ROUQUETTE à concurrence de un tiers en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par la société dénommée SAS HECTARE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS (550.000,00 €)

Ledit s'appliquant savoir :

- en ce qui concerne la partie bâtie d' une surface d'environ 1.500m2 (section A numéro 1051 z) à concurrence de 80.191€
- en ce qui concerne la partie non bâtie (section A numéro 2771) (section A numéro 1051 a) à concurrence de 469.809€

Ce prix sera payable de la manière indiquée ci-après.

A concurrence de CINQ CENT QUARANTE QUATRE MILLE EUROS (544.000,00€), comptant le jour de la signature de la vente

A concurrence de SIX MILLE EUROS (6.000€) payable comptant, 15 jours suivant la signature des présentes entre les mains du **PROMETTANT**.

COÛT GLOBAL DE L'OPERATION

Le coût global de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

Rappel du prix..... CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS (550.000,00€)

PLAN DE FINANCEMENT

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir l'intention de financer cette somme au moyen de ses deniers personnels ou assimilés.

FISCALITE

Pour la perception des droits, LE **PROMETTANT** déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN vendu est un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts.

De son côté, LE BENEFCIAIRE déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;

- prendre l'engagement de revendre LE BIEN dans les cinq ans à compter de la signature de l'acte authentique dans les conditions prévues par l'article 1115 et 1020 du Code général des impôts,

Qu'à défaut de revente dans le délai sus-indiqué, le Bénéficiaire sera redevable des droits dont il aura été dispensé ainsi que de l'intérêt de retard au taux légal, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts.

Que l'éventuelle demande de prorogation devra être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et devra être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle devra 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.

Que le Bénéficiaire pourra substituer à son engagement de revendre un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts.

PLUS VALUE

Le PROMETTANT reconnaît que son attention a été attirée sur les dispositions concernant l'imposition des plus-values résultant des ventes immobilières ou assimilées.

TAXES SUR LA CONSTRUCTIBILITE

- En vertu de l'article 1529 du Code général des impôts, les communes peuvent, sur délibérations du conseil municipal, instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible.

- En vertu de l'article 1605 nonies du Code général des impôts, il est perçu une taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles postérieurement au 13 janvier 2010 du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible.

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFCIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFCIAIRE** entend donner.

A cet effet, le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE LEGALE LIEE A L'OBTENTION D'UN CREDIT

La présente convention n'est pas soumise à la condition suspensive instaurée par les dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation, le BENEFCIAIRE agissant aux présentes étant un professionnel de l'immobilier.

AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES

Urbanisme

La présente convention est soumise à la condition suspensive que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent pas l'existence d'une servitude susceptible de le rendre impropre à la destination que le BENEFCIAIRE envisage de lui donner.

Droits de préemption ou de préférence

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.

A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de la vente en vue de procéder à toutes notifications.

Droits réels - hypothèques

Le présent avant contrat est consenti également sous la condition que l'état hypothécaire afférent à ce BIEN :

- ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie.
- ne révèle pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du BIEN ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFCIAIRE POURRA RENONCER

Les présentes sont également soumises à l'accomplissement des conditions suspensives ci-après stipulées dans l'intérêt exclusif du BENEFCIAIRE.

Obtention d'une garantie financière d'achèvement

La présente promesse est soumise à la condition suspensive de l'obtention par le **BENEFCIAIRE** d'une garantie financière d'achèvement des travaux émanant d'un financier français notoirement solvable, accordé conformément aux dispositions de l'article R 442-14 du Code de l'urbanisme.

A cet effet, le **BENEFCIAIRE** s'oblige à déposer une telle demande au plus tard dans le délai de neuf mois à compter de la signature des présentes.

Etat du sol et de pollution

La présente convention est soumise à la condition suspensive que les études, sondages, audits environnementaux du sol – sous-sol nappe phréatique qui seront diligentés auprès d'une société spécialisée aux frais et à la demande du BENEFCIAIRE, sur l'ensemble de l'assiette foncière du projet d'aménagement envisagé :

- confirment que la nature du sol et/ou du sous-sol du BIEN comme plus généralement de l'ensemble du terrain d'assiette du projet permet la réalisation du projet envisagé par le BENEFCIAIRE, plus amplement décrit ci-dessus;

- ne révèlent pas des sujétions particulières du sol et du sous-sol nécessitant, pour la réalisation de travaux confortatifs ou des prescriptions techniques particulières ou inhabituelles, telles notamment que des fondations spéciales (pieux, puits, radiers, autre technique non courante, etc.), le comblement ou la confortation de cavités souterraines, ou des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage, dévoiement des eaux souterraines, rabattement de nappe, pieux sécants, puits, parois moulées, ...) ou encore l'obligation de recours à des techniques d'adaptation au sol et au sous-sol (notamment en raison de la nature du sol et/ou du sous-sol et de la présence d'eau).

- ne révèlent pas d'anciennes carrières ou d'ouvrages enterrés non déclaré aux présentes ou aux actes de promesse de vente des parcelles voisines constituant l'Assiette du programme de construction,

- confirment que la nature du sol et/ou du sous-sol du BIEN est bien conforme aux déclarations du PROMETTANT

- et confirment qu'il n'existe pas dans le sol ou le sous-sol de pollution de quelque nature que ce soit incompatible avec la destination du projet d'aménagement et/ ou entraîne un surcout ou un empêchement quelconque d'excaver les terres polluées dans une décharge de type Installation de stockage de déchets inertes (par abréviation ISDI) ou moins contraignante. En conséquence, le BENEFCIAIRE pourra se prévaloir de la condition suspensive dans l'éventualité d'une contrainte de mise en décharge des terres en Installation de stockage des déchets dangereux (par abréviation ISDD) ou Installation de stockage des déchets non dangereux (par abréviation ISDND) ou bio centre.

Absence de diagnostic sur l'archéologie préventive

La présente convention est conclue sous la condition suspensive de l'absence de diagnostic ou autre prescription en matière d'archéologie préventive qui serait délivré par le Préfet de Région ou toute autre autorité compétente sur le terrain d'assiette de l'opération ou qui serait prescrite dans le ou les arrêtés de permis d'aménager délivrés au profit du BENEFCIAIRE.

Cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice du BENEFCIAIRE lequel pourra y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception.

Modification du champ d'application de la tva sur marge

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que le **BENEFCIAIRE** puisse se prévaloir, pour le projet qu'il envisage de réaliser, de l'actuelle doctrine fiscale en matière de TVA sur marge et que l'équilibre économique de ce projet ne soit pas remis en cause par l'administration fiscale au moyen d'une mise à jour de ses commentaires au BOFIP.

Dans une telle hypothèse, les Parties s'obligent à faire leurs plus grandes diligences en collaboration et en toute bonne foi pour étudier toute solution appropriée afin :

- d'étudier, définir ou adopter en totale collaboration un nouveau projet tenant compte de l'impact financier occasionné ;

- ou de mettre un terme à la promesse de vente sans indemnité de part ni d'autre.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

ETAT DU BIEN

Le BENEFCIAIRE devra prendre le BIEN dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état de la ou des constructions, du sol ou du sous-sol, vices mêmes cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance cadastrale, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte, et plus généralement pour quelque cause que ce soit, le PROMETTANT s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques au BIEN vendu.

Afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, le PROMETTANT garantira le BENEFCIAIRE contre tous risques d'évictions. A ce titre il déclare sous sa responsabilité, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin ;
- qu'il n'a réalisé aucun travaux modifiant l'aspect extérieur dudit BIEN ;
- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention des dispositions légales ;
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés ;
- qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur ce BIEN depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

SERVITUDES

Le BENEFCIAIRE devra supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le PROMETTANT qui déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur ce BIEN à l'exception de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, de la loi et qu'il n'en a créée aucune.

En cas de réalisation de la vente, le BENEFCIAIRE se trouvera subrogé dans les droits et obligations du PROMETTANT pouvant résulter de ces servitudes.

IMPOTS ET TAXES

Le BENEFCIAIRE devra acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce bien pourra être assujéti.

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année courante, il la remboursera au PROMETTANT au prorata temporis sur la base du dernier avis d'imposition connu.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

SITUATION ADMINISTRATIVE

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, le BIEN ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition, qu'il n'est pas frappé par un arrêté de péril, d'une injonction de travaux ni d'un arrêté d'insalubrité.

RENSEIGNEMENTS HYPOTHECAIRES

Le PROMETTANT déclare, à sa connaissance que le BIEN est libre de toute inscription, transcription, publication, privilège ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4. I du Code de la construction et de l'habitation, le PROMETTANT a fourni au BENEFCIAIRE, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

Ces documents ont été établis par un technicien répondant aux critères de compétence prévus par la loi, ainsi qu'il résulte de l'attestation, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Les parties conviennent que le prix de la présente vente a été fixé en prenant en considération les conclusions de ce diagnostic technique.

Le notaire rappelle que le défaut de production d'un diagnostic obligatoire, ne permet pas au PROMETTANT de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Sur la lutte contre le saturnisme

Le PROMETTANT déclare que le BIEN a été construit après le 1er janvier 1949 et n'est donc pas concerné par les dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique.

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant du BIEN n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet tendant à l'établissement d'un constat en vue de déterminer si le bien présente un risque d'accessibilité ou d'exposition au plomb pour ses occupants.

Sur la réglementation relative à l'amiante

Le PROMETTANT déclare :

- que le BIEN entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

- que les recherches effectuées, conformément à l'article R. 1334-24 du même Code ont révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par le Cabinet AGENDA ALAIN FOURTHIES sis à L'UNION, le 31 mars 2022.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir pris connaissance de ce diagnostic par la remise qui lui en a été faite par le PROMETTANT.

Réglementation sur les termites

Le PROMETTANT déclare que le BIEN présentement vendu est situé dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée.

En application de l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation un état relatif à la présence de termites établi par le Cabinet AGENDA ALAIN FOURTHIES sis à L'UNION, le 31 mars 2022, et renouvelé le 12 décembre 2023, soit depuis moins de six mois, ne révélant la présence d'aucun termite dans le BIEN objet des présentes, est demeuré ci-annexé.

Le notaire soussigné rappelle au PROMETTANT qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés que si l'état relatif à la présence de termites a moins de six mois au jour de la signature de l'acte authentique de vente. Le PROMETTANT s'engage donc à renouveler cet état si besoin en est pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Réglementation relative à la mэрule

LE PROMETTANT déclare qu'à ce jour LE BIEN vendu n'est pas inclus dans une zone de présence de risque de mэрule au sens de l'article L.133-8 du Code de la construction et de l'habitation et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tel champignon dans LE BIEN vendu.

Il est ici précisé que si un arrêté préfectoral déclare la zone de situation du BIEN vendu comme étant susceptible d'être contaminé par la mэрule avant la date de signature de l'acte authentique, LE PROMETTANT sera tenu de rapporter préalablement à la signature de l'acte authentique, une information ne révélant la présence d'aucune mэрule dans LE BIEN vendu.

Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz

Le PROMETTANT déclare que LE BIEN n'est pas équipé d'une installation de gaz fixe.

En conséquence, la présente vente n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

ETAT DES SERVITUDES RISQUES ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

Un état des servitudes risques et d'information sur les sols est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble 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.

Diagnostic de performance énergétique

Il n'y a pas lieu de produire le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation. En effet LE BIEN n'est pas équipé de l'une des installations mentionnées par l'article R. 134-2 du Code précité (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, ventilation etc.).

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Le PROMETTANT déclare que le BIEN vendu n'est pas équipé d'une installation électrique.

En conséquence, la présente promesse n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

ETAT DES SERVITUDES RISQUES ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

Un état des servitudes risques et d'information sur les sols est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble 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.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

1°) Absence de puits

Le Notaire informe les parties que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m3 d'eau par an.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

A ce sujet, le PROMETTANT déclare qu'il n'existe pas de puits au niveau du bien objet des présentes.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS - INFORMATION

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "**toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire**".

Sont exclus 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, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion

des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, 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.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet 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 complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"**à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente**" (article L 125-7 du même code).

Responsabilité environnementale

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

2°) Installations classées

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.

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 ;

- 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.

Archéologie préventive

Le **BENEFICIAIRE** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;

- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

Vestiges immobiliers archéologiques – Information

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les

six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

· Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive."

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

Si pendant la validité des présentes, le BIEN était l'objet d'un sinistre rendant ce dernier impropre à sa destination, le BENEFCIAIRE aurait alors la possibilité :

- soit de renoncer purement et simplement à la régularisation de l'acte authentique de vente et il se fera alors restituer toutes les sommes éventuellement avancées par lui.

- soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versée par la ou les compagnies d'assurances. Le PROMETTANT entendant que dans cette hypothèse le BENEFCIAIRE soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

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

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

Toutefois, en cas de décès du **PROMETTANT** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, le **BENEFCIAIRE** pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

CONDITION DE SURVIE DU BENEFCIAIRE

Au cas de décès du **BENEFCIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire du **BENEFCIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

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

COMMISSION D'AGENCE

Le PROMETTANT réglera à titre d'honoraires de négociation à l'agence immobilière ABAFIM PRESTIGE sise à TARBES , la somme de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00€) toutes taxes comprises incluse dans le prix de vente.

PROVISION SUR FRAIS

Le **BENEFICIAIRE** paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** versera dans les dix jours à la comptabilité du notaire soussigné, une somme de QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450,00€) s'appliquant, savoir :

- à hauteur de TROIS CENT DIX-SEPT EUROS (317,00 €) à la provision pour frais des présentes.

Cette somme comprend :

- le montant des honoraires dus au notaire rédacteur des présentes, en rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent acte, fixé d'un commun accord entre les parties, conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, à la somme de CENT SOIXANTE EUROS (160,00 €) hors taxe, soit, compte tenu du taux actuel de TVA, de CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (192,00€) toutes taxes comprises ;
- le montant des frais d'enregistrement du présent acte soit la somme de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 €).

Cette rémunération restera définitivement acquise au notaire rédacteur des présentes en toute hypothèse, à l'exception de l'exercice de la faculté légale de rétractation du **BENEFICIAIRE** si ce dernier en bénéficie

- Le SURPLUS soit la somme de CENT TRENTE-TROIS EUROS (133,00€) à la provision pour frais de l'acte authentique de vente réalisant les présentes.

Le sort de cette somme dépendra de la réalisation ou de la non-réalisation de la vente, savoir :

* en cas d'exercice de la faculté légale de rétractation du **BENEFICIAIRE**, si ce dernier en bénéficie, l'intégralité de ladite somme lui sera restituée.

* en cas de réalisation de la présente vente, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué ci-dessus à titre prévisionnel.

* en cas de caducité ou de non-réalisation de la vente par acte authentique, quelle qu'en soit la raison, cette somme sera restituée au **BENEFICIAIRE**, déduction faite des éventuels débours occasionnés lors de la demande de pièces. Dans ce cas, cette somme s'entendra TTC.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

DECLARATIONS FISCALES

REGIME FISCAL

Pour la perception des droits, LE PROMETTANT déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq ans.

De son côté, LE BENEFICIAIRE déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;
- prendre l'engagement de revendre LE BIEN dans les cinq ans à compter de la signature de l'acte authentique dans les conditions prévues par l'article 1115 du Code général des impôts.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et sera soumise à la taxe de publicité foncière au taux réduit prévu à l'article 1020 du Code général des impôts, qui sera due par LE BENEFICIAIRE.

Dans l'hypothèse où LE BENEFICIAIRE ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devrait alors à première réquisition de l'administration acquitter les droits normalement exigibles augmentés des intérêts de retard.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

Le représentant de la société acquéreur déclare être assimilée un professionnel de l'immobilier, par suite il reconnaît qu'elle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n°2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut-être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités) ;
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr. Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les 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.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte est soumis au droit fixe sur état de 125 euros. Il est dispensé de la formalité de l'enregistrement, conformément à l'article 60 de l'annexe IV au Code général des impôts.

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

Le PROMETTANT déclare :

- qu'à sa connaissance, le bien est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif.
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat ;

Le BENEFICIAIRE déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du BIEN et ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter, et ce, qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance ;
- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties confirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles

trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site :
<https://mediation.notaires.fr>

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

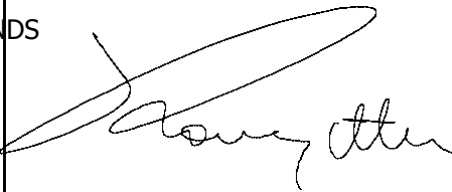
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

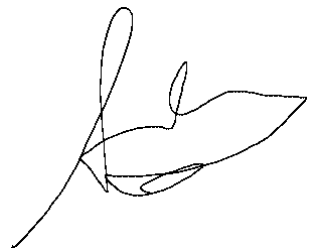
DONT ACTE sans renvoi

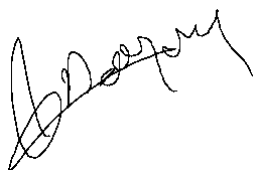
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

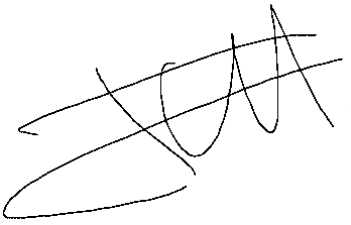
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

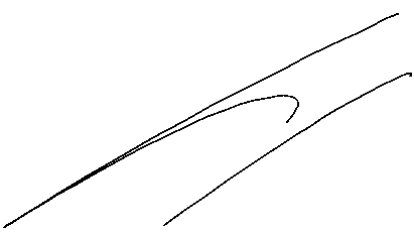
Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>M. ROUQUETTE Gilbert a signé à CASTELNAU D'ESTRETEFONDS le 13 décembre 2023</p>	
---	--

<p>M. ROUQUETTE Simon a signé à CASTELNAU D'ESTRETEFONDS le 13 décembre 2023</p>	
---	--

<p>M. ROUQUETTE Jean-Pierre a signé à CASTELNAU D'ESTRETEFONDS le 13 décembre 2023</p>	
---	---

<p>M. MANET Pierre-Anthony agissant en qualité de représentant a signé à CASTELNAU D'ESTRETEFONDS le 13 décembre 2023</p>	
--	--

<p>et le notaire Me FOURNIE AURÉLIEN a signé à CASTELNAU D'ESTRETEFONDS L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE TREIZE DÉCEMBRE</p>	
---	--