

COMPROMIS DE VENTE DE TERRAIN

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

VENDEUR

La **COMMUNE DE COURNONTERRAL**, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département de l' Hérault, ayant son siège à COURNONTERRAL (34660), 12, avenue Armand Daney, identifiée sous le numéro SIREN 213400880.

Ci-après dénommée le « VENDEUR ».

ACQUEREUR

La société dénommée **FONCIER CONSEIL-SOCIETE EN NOM COLLECTIF**, Société en nom collectif au capital de 5100000 EUROS, ayant son siège social à PARIS CEDEX 08 (75801), 19 rue de Vienne TSA 60030, identifiée au SIREN sous le numéro 732014964 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Ci-après dénommée l'« ACQUEREUR ».

PRESENCE - REPRESENTATION

-La **COMMUNE DE COURNONTERRAL** est représentée par Monsieur William ARS ;

AGISSANT :

- en sa dite qualité de Maire de la Commune de COURNONTERRAL,
- et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil municipal suivant délibération en date du 28 juin 2024 devenue pleinement exécutoire suite à son affichage au tableau d'affichage de la mairie et sa transmission au représentant de l'Etat

compétent [ce jour antérieurement à la signature des présentes](#), ainsi déclaré, ès qualité, par le représentant de la Commune.

Une copie certifiée conforme de cette délibération est ci annexée.

Cette délibération a été motivée au vu de l'avis du directeur départemental des finances publiques ci-annexé et ce conformément aux dispositions de l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Aucun nouvel avis n'a été rendu depuis.

Il est ici précisé qu'aucun texte d'ordre légal ou réglementaire ne précise que l'avis rendu par les domaines doit fixer une durée de validité, ni encore moins quelle serait cette durée.

En outre, il est rappelé que cet avis était en cours de validité soit depuis moins d'un an, au jour où la collectivité a délibéré et arrêté les conditions des présentes.

Etant précisé que Monsieur William ARS, maire, affirme qu'il n'a reçu du représentant de l'Etat aucune notification d'un recours devant le tribunal administratif mais que le délai de deux mois prévu par l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas à ce jour purgé.

Les parties requièrent le notaire rédacteur d'établir le présent acte sans attendre la purge du délai de recours sus visé.

- La société **FONCIER CONSEIL-SOCIETE EN NOM COLLECTIF** est ici représentée Monsieur Romain **BANCAL**, Directeur Régional; agissant en vertu de la délégation de pouvoir sous seings privés électronique en date du 26 juin 2024 qui lui a été consenti par Monsieur Stéphane **LEPRETE**, agissant en qualités de gérant de :

La société **NEXITY REGIONS 13**, Société en Nom Collectif au capital de 100.000 Euros, dont le siège social est 19, rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 PARIS Cédex 08, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 795 338 425 RCS PARIS ;

Agissant elle-même es qualités de cogérante de la société **FONCIER CONSEIL**, Société en Nom Collectif au capital 5.100.000 Euros, dont le siège social est 19, rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 PARIS Cédex 08, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 732 014 964 RCS PARIS, nommée à cette fonction délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 septembre 2013.

Une impression de la délégation de pouvoir sous seings privés électronique en date du 26 juin 2024 demeure ci-annexée.

CAPACITE ET DECLARATION DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou le cas échéant par leurs représentants, que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées aux présentes.

L'ACQUEREUR 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 et ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat en cours d'exécution.

Le VENDEUR déclare :

- que 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 en cours d'exécution.

DESIGNATION DE LA LOI APPLICABLE

Les parties reconnaissent avoir été dument informées de la liberté de choix de la loi applicable au présent acte et elles conviennent de le soumettre à la loi française.

OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, sans aucune exception ni réserve.

PROJET D'ACTE

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

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR pourra se substituer, à titre gratuit, toute personne physique ou morale, mais sous réserve qu'il reste solidairement tenu, avec le substitué, des obligations nées des présentes, jusqu'à la réitération par acte authentique.

DESIGNATION DES BIENS

1 **ARTICLE UN** - Sur la commune de COURNONTERRAL (34660), 9024F IMP LOUIS FABRE,

Un terrain à aménager en vue de la création de terrains à bâtir.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AR	144	9024F IMP LOUIS FABRE	01	56	67

2 ARTICLE DEUX :

Sur la commune de COURNONTERRAL (34660), 9035F rue des Bleuets,

Un terrain à aménager en vue de la création de terrains à bâtir.

A prélever sur un plus grand corps figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AR	146	9024F IMP LOUIS FABRE	0	35	37
AR	35	9035F RUE DES BLEUETS	0	15	40
<u>Contenance Totale :</u>			00ha 50a 77ca		

DIVISION PARCELLAIRE

Il est ici précisé que les parcelles AR n° 144 et 146 sont issues de la division de l'ancienne parcelle AR n° 24 divisée aux termes d'un procès-verbal de cadastre en trois parcelles savoir :

-AR n° 145, conservée par le VENDEUR, et destiné par ce dernier à l'édification d'un groupe scolaire ainsi déclaré par son représentant ; désigné lot A sur le plan de division ci annexé.

-AR n° 144, objet des présentes, désigné lot B sur le plan de division ci annexé.

-AR n° 146, objet des présentes, désigné lot C sur le plan de division ci annexé.

Un plan cadastral demeure également annexé.

Origine cadastrale

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AR numéro 24 :

Il est ici précisé que ladite parcelle correspondait antérieurement à la parcelle plus anciennement cadastrée section F numéro 1228.

Ladite parcelle cadastrée section F numéro 1228 provenait elle de la division de la parcelle plus anciennement cadastrée section F numéro 1134 en 3 parcelles cadastrées savoir : section F numéros de 1228 à 1230.

La parcelle cadastrée section F numéro 1134 provenait quant à elle de la réunion de parcelles plus anciennement cadastrées, savoir :

- Section F numéro 4
- Section F numéro 5
- Section F numéro 6
- Section F numéro 7
- Section F numéro 9
- Section F numéro 10
- Section F numéro 11
- Section F numéro 12
- Section F numéro 18
- Section F numéro 19
- Section F numéro 20
- Section F numéro 23
- Section F numéro 24
- Section F numéro 791
- Section F numéro 802

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AR numéro 35 :

Ladite parcelle correspondait à la parcelle plus anciennement cadastrée section F numéro 981.

La parcelle cadastrée section F numéro 981 provient elle de la division de la parcelle plus anciennement cadastrée section F numéro 22 en quatre parcelles, cadastrées section F numéros 978 à 981.

DECLARATION PREALABLE DE DIVISION

Concernant la division sus visée, le représentant de la Commune déclare que la

commune a déposé le 6 mai 2024 une déclaration préalable de division laquelle a fait l'objet d'une décision de non opposition en date du 19 juin 2024 transmise en préfecture le 28 juin 2024, ainsi déclaré par le représentant de la Commune.

Cette décision a été affichée sur le terrain le 28 juin 2024 ainsi déclaré par le représentant de la Commune.

Le représentant de la Commune déclare qu'elle n'a fait à ce jour l'objet d'aucun recours.

Une copie de l'arrêté sus visé demeure ci-annexée.

DESAFFECTATION DU BIEN VENDU

Le VENDEUR déclare que :

Le BIEN objet des présentes ne répond plus aux critères de fonds de la domanialité publique, savoir l'affectation et l'aménagement indispensable à l'usage du public ou à un service public.

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Par délibération du Conseil municipal de la Commune de COURNONTERRAL, en date du **28 juin 2024**, transmise en préfecture compétente, [ce jour antérieurement à la signature des présentes](#), dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée, a été constaté la désaffectation des biens désignés sous les articles un et deux.

Etant précisé que Monsieur William ARS, maire, affirme :

- cette délibération est devenue pleinement exécutoire suite à son affichage au tableau d'affichage de la mairie et sa transmission au représentant de l'Etat compétent,
- qu'il n'a reçu du représentant de l'Etat aucune notification d'un recours devant le tribunal administratif mais que le délai, de deux mois, prévu par l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas à ce jour purger.

Les parties requièrent le notaire rédacteur d'établir le présent acte sans attendre la purge du délai de recours sus visé.

Monsieur William ARS, maire, confirme que lesdits sont restés désaffectés jusqu'à ce jour.

En outre, il déclare que les anciens équipements ont été détruits et sont inutilisables à un quelconque usage.

Ceci sera confirmé par un constat d'huissier dressé à une date la plus proche possible de l'acte authentique de vente constatant la réalisation de la présente promesse qui confirmera également l'absence de construction et d'équipement utilisable à un quelconque usage sur le terrain.

DECLASSEMENT DU BIEN VENDU

Le VENDEUR déclare que par délibération du Conseil municipal de la Commune de COURNONTERRAL, en date du 28 juin 2024, transmise en préfecture compétente, [ce jour antérieurement à la signature des présentes](#), et dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée, il a été prononcé le déclassement des articles un et deux, après constatation du maintien de leur désaffectation, ainsi qu'il vient d'être dit, comme n'étant plus affectées matériellement à l'usage du public ou à un service public.

En conséquence, le BIEN objet des présentes ne dépend plus du domaine

public.

Etant précisé que Monsieur William ARS, maire, affirme :

- cette délibération est devenue pleinement exécutoire suite à son affichage au tableau d'affichage de la mairie et sa transmission au représentant de l'Etat compétent,
- qu'il n'a reçu du représentant de l'Etat aucune notification d'un recours devant le tribunal administratif mais que le délai, de deux mois, prévu par l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas à ce jour purger.

Les parties requièrent le notaire rédacteur d'établir le présent acte sans attendre la purge du délai de recours sus visé.

3 **ARTICLE TROIS** - Sur la commune de COURNONTERRAL (34660),
9098F RUE DES CARIGNANS,

Un terrain à aménager en vue de la création de terrain à bâtir.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AR	98	9098F RUE DES CARIGNANS	0	36	07
Contenance Totale :			0ha 36a 07ca		

Tel que cet immeuble existe, 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.

Origine cadastrale

Il est ici précisé que la parcelle cadastrée section AR numéro 98 correspondait à la parcelle plus anciennement cadastrée section F numéro 1175.

Ladite parcelle cadastrée section F numéro 1175 provenait elle de la division de la parcelle plus anciennement cadastrée section F numéro 1144 en 31 parcelles cadastrées savoir : section F numéros de 1145 à 1175.

La parcelle cadastrée section F numéro 1144 provenait quant à elle de la réunion de parcelles plus anciennement cadastrées, savoir :

- Section F numéro 13
- Section F numéro 14
- Section F numéro 15
- Section F numéro 16
- Section F numéro 17
- Section F numéro 959
- Section F numéro 977

DESAFFECTATION DU BIEN VENDU

Le VENDEUR déclare que :

Le BIEN objet des présentes ont été acquis au cours des années 1984 à 1992 soit antérieurement à l'entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2006 du Code de la Propriété des Personnes Publiques.

En conséquence, la théorie de la domanialité publique virtuelle définie par le Conseil d'Etat s'applique audit bien conformément à sa jurisprudence constante, lequel avait été acquis afin de réaliser un équipement public.

En application, de la jurisprudence du Conseil d'état, (arrêt Eurolat du 6 mai 1985, arrêt ATLALR du 8 avril 2013, Commune de BAILLARGUES du 13 avril

2016), la parcelle AR 98 est tombée dans le domaine public de la Commune de COURNONTERRAL dès son acquisition.

ABSENCE D'AFFECTION DU BIEN VENDU-DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le représentant de la Commune déclare que ledit bien n'a jamais été affecté et ni reçu l'aménagement indispensable à l'usage du public ou à un service public.

Par délibération du Conseil municipal de la Commune de COURNONTERRAL, en date du **28 juin 2024**, transmise en préfecture compétente, **ce jour antérieurement à la signature des présentes**, dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée, a été constaté l'absence d'affectation des biens désignés sous l'article trois.

Etant précisé que Monsieur William ARS, maire, affirme :

- cette délibération est devenue pleinement exécutoire suite à son affichage au tableau d'affichage de la mairie et sa transmission au représentant de l'Etat compétent,
- qu'il n'a reçu du représentant de l'Etat aucune notification d'un recours devant le tribunal administratif mais que le délai, de deux mois, prévu par l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas à ce jour purgé.

Les parties requièrent le notaire rédacteur d'établir le présent acte sans attendre la purge du délai de recours sus visé.

Monsieur William ARS, maire, confirme que lesdits sont restés désaffectés jusqu'à ce jour.

Ceci sera confirmé par un constat d'huissier dressé à une date la plus proche possible de l'acte authentique de vente constatant la réalisation de la présente promesse qui confirmera également l'absence de construction et d'équipement utilisable à un quelconque usage sur le terrain.

DECLASSEMENT DU BIEN VENDU

Le VENDEUR déclare que par délibération du Conseil municipal de la Commune de COURNONTERRAL, en date du **28 juin 2024**, transmise en préfecture compétente, **ce jour antérieurement à la signature des présentes**, et dont une copie est demeurée ci-annexée, a été prononcé le déclassement de l'article trois, après constatation du maintien de leur désaffectation, ainsi qu'il vient d'être dit, comme n'étant plus affectées matériellement à l'usage du public ou à un service public.

En conséquence, le BIEN objet des présentes ne dépend plus du domaine public.

Etant précisé que Monsieur William ARS, maire, affirme :

- cette délibération est devenue pleinement exécutoire suite à son affichage au tableau d'affichage de la mairie et sa transmission au représentant de l'Etat compétent,
- qu'il n'a reçu du représentant de l'Etat aucune notification d'un recours devant le tribunal administratif mais que le délai, de deux mois, prévu par l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas à ce jour purgé.

Les parties requièrent le notaire rédacteur d'établir le présent acte sans attendre la purge du délai de recours sus visé.

Plan

Le plan cadastral du BIEN ci-dessus désigné est ci-annexé.

Les trois articles, ensemble, ci-après dénommés le « BIEN ».

BORNAGES A ETABLIR

Les parties précisent que le descriptif des terrains résultera des bornages des articles un à trois qui seront effectués par un Géomètre-Expert et devront être annexés à l'acte de vente définitif.

Ces bornages seront diligentés par la commune de **Cournonterral**.

Les frais de bornages seront supportés par la commune de **Cournonterral**.

LE VENDEUR s'engage à faire tous ses efforts pour fournir au BENEFICIAIRE les bornages un mois avant la date prévue aux présentes pour le dépôt des demandes de permis d'aménager.

NATURE ET QUOTITES

Nature et quotités des droits vendus

Les BIENS seront vendus, si la vente se réalise, par la **COMMUNE DE COURNONTERRAL** à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Nature et quotités des droits acquis

Les BIENS seront acquis, si la vente se réalise, par la société **FONCIER CONSEIL-SOCIETE EN NOM COLLECTIF** à concurrence de la totalité en pleine propriété.

EFFET RELATIF

Concernant les BIENS sus désignés aux articles numéros UN et DEUX :

En ce qui concerne les parcelles anciennement cadastrées section F numéros 9 et 10 (partie de la parcelle cadastrée AR n° 24) :

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître André VIDAL, notaire à COURNONTERRAL (34660), le 11 décembre 1972 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 6 février 1973, volume 41 numéro 72.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière MONTPELLIER 1 est devenu MONTPELLIER 2.

En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée section F numéro 6 (partie de la parcelle cadastrée AR n° 24) :

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître André VIDAL, notaire à COURNONTERRAL (34660), le 21 juin 1977 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 5 juillet 1977, volume 130 numéro 72.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière MONTPELLIER 1 est devenu MONTPELLIER 2.

En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée section F numéro 20 (partie de la parcelle cadastrée AR n° 24) :

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître André VIDAL, notaire à COURNONTERRAL (34660), le 8 mars 1978 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 23 mars 1978, volume 145 numéro 312.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière MONTPELLIER 1 est devenu MONTPELLIER 2.

En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée section F numéro 24 (partie de la parcelle cadastrée AR n° 24) :

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître André VIDAL, notaire à COURNONTERRAL (34660), le 12 avril 1978 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 9 mai 1978, volume 148 numéro 93.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière MONTPELLIER 1 est devenu MONTPELLIER 2.

En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée section F numéro 24 (partie de la parcelle cadastrée AR n° 24) :

- Acte administratif reçu par Monsieur Maurice ROBERT, Maire de COURNONTERRAL (34660), le 20 novembre 1979 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 10 décembre 1979, volume 185 numéro 105.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière MONTPELLIER 1 est devenu MONTPELLIER 2.

En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée section F numéro 22 (partie de la parcelle cadastrée AR n° 35) :

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Henri de NUCE de LAMOTHE, notaire à PIGNAN (34570), le 2 juillet 1980 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 16 juillet 1980, volume 203 numéro 313.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière MONTPELLIER 1 est devenu MONTPELLIER 2.

En ce qui concerne les parcelles anciennement cadastrées section F numéros 7 et 791 (partie de la parcelle cadastrée AR n° 24) :

- Echange aux termes d'un acte reçu par Maître André VIDAL, notaire à COURNONTERRAL (34660), le 19 février 1981 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 24 mars 1981, volume 220 numéro 430.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière MONTPELLIER 1 est devenu MONTPELLIER 2.

En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée section F numéro 18 (partie de la parcelle cadastrée AR n° 24)

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître André VIDAL, notaire à COURNONTERRAL (34660), le 6 mars 1981 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 1er avril 1981, volume 221 numéro 195.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière MONTPELLIER 1 est devenu MONTPELLIER 2.

En ce qui concerne les parcelles anciennement cadastrées section F numéros 4 et 5 (partie de la parcelle cadastrée AR n° 24) :

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre VIDAL, notaire à COURNONTERRAL (34660), le 26 mars 1981 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 7 avril 1981, volume 221 numéro 431.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière MONTPELLIER 1 est devenu MONTPELLIER 2.

En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée section F numéro 11 (partie de la parcelle cadastrée AR n° 24)

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre VIDAL, notaire à COURNONTERRAL (34660), le 30 avril 1982 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 11 mai 1982, volume 249 numéro 217.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière MONTPELLIER 1 est devenu MONTPELLIER 2.

En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée section F numéro 12 (partie de la parcelle cadastrée AR n° 24)

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre VIDAL, notaire à COURNONTERRAL (34660), le 25 août 1982 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 28 septembre 1982, volume 258 numéro 322.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière MONTPELLIER 1 est devenu MONTPELLIER 2.

Concernant les BIENS sus désignés à l'article numéro TROIS :

En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée section F numéro 14 (partie de la parcelle cadastrée AR n° 98)

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre VIDAL, notaire à COURNONTERRAL (34660), le 22 novembre 1984 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 4 décembre 1984, volume 307 numéro 498.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière MONTPELLIER 1 est devenu MONTPELLIER 2.

En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée section F numéro 959 (partie de la parcelle cadastrée AR n° 98)

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre VIDAL, notaire à COURNONTERRAL (34660), le 22 novembre 1984 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 18 décembre 1984, volume 309 numéro 18.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière MONTPELLIER 1 est devenu MONTPELLIER 2.

En ce qui concerne les parcelles anciennement cadastrées section F numéro 17 et 977 (partie de la parcelle cadastrée AR n° 98)

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre VIDAL, notaire

à COURNONTERRAL (34660), le 31 août 1989 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 19 septembre 1989, volume 434 numéro 188.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière MONTPELLIER 1 est devenu MONTPELLIER 2.

En ce qui concerne les parcelles anciennement cadastrées section F numéro 13 et 16 (partie de la parcelle cadastrée AR n° 98)

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre VIDAL, notaire à COURNONTERRAL (34660), le 22 juillet 1992 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 2 septembre 1992, volume 1992 P numéro 9858.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière MONTPELLIER 1 est devenu MONTPELLIER 2.

En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée section F numéro 15 (partie de la parcelle cadastrée AR n° 98)

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre VIDAL, notaire à COURNONTERRAL (34660), le 22 juillet 1992 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 25 septembre 1992, volume 1992 P numéro 9859.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière MONTPELLIER 1 est devenu MONTPELLIER 2.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Propriété

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

Jouissance

Il en aura la jouissance à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique, par la prise de possession réelle et effective, le VENDEUR s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute location ou occupation, et à le débarrasser de tous encombrants s'il y a lieu.

SITUATION LOCATIVE

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes est vendu libre de toute occupation ou location.

PRIX ET PAIEMENT DU PRIX

Prix

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 €)**, s'appliquant savoir :

- à l'immeuble Article 1 pour **DEUX MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-**

TREIZE MILLE CINQ CENT VINGT-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-UN CENTIMES (2 573 528,81 €).

- à l'immeuble Article 2 pour **HUIT CENT TRENTE-TROIS MILLE NEUF CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-SIX CENTIMES (833 969,86 €).**

- à l'immeuble Article 3, pour **CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE CINQ CENT UN EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (592 501,33 €).**

Paiement du prix

Ce prix sera payable comptant en totalité le jour de la réitération des présentes par acte authentique, au moyen d'un virement bancaire à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte, tel que prévu par le décret numéro 2013-232 du 20 mars 2013.

La quittance de ce paiement sera donnée, avec désistement de tous droits de privilège et action résolutoire, par le comptable public de la Commune de CURNONTERRAL, conformément à l'article L. 3342-1 du Code général des collectivités territoriales.

ABSENCE D'INTERMEDIAIRE

Les parties déclarent être entrées en contact directement entre elles, sans l'intervention d'aucun intermédiaire mandaté à cet effet.

En cas de fausse déclaration à ce titre, l'éventuelle commission serait due par l'auteur de cette information inexacte.

PLAN DE FINANCEMENT

Coût total de l'opération

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

- rappel du prix : 4 000 000,00 €
- montant des frais prévisionnels de l'acte de vente : 73500,00€

Total égal 4 073 500,00 €

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé du caractère prévisionnel des frais indiqués ci-dessus.

DECLARATIONS FISCALES

TAXATION DES PLUS-VALUES

La mutation n'entrera pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relative aux plus-values des particuliers.

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication de l'acte de réalisation des présentes.

Déclaration sur la taxe forfaitaire des cessions de terrain nu rendu constructible (Article 1529 du C.G.I.)

Le VENDEUR déclare ne pas être assujéti au paiement de la taxe car il n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu afférent aux plus-values immobilières des particuliers dans les conditions prévues à l'article 150 U du Code général des impôts.

En conséquence la cession n'entre pas dans le champ d'application de ladite taxe.

Déclarations sur la taxe des cessions de terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles (Article 1605 nonies du C.G.I.)

Le VENDEUR déclare :

- que le terrain est un terrain nu rendu constructible avant le 13 janvier 2010, date de mise en œuvre de ladite taxe, ainsi déclaré par le représentant de la Commune.

Par conséquent, la cession n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1605 nonies du Code général des impôts.

Et aucune déclaration relative à la taxe sur les cessions à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte réitéré conformément au V de l'article 1605 nonies du Code général des impôts.

DROITS D'ENREGISTREMENT

Pour la perception, le VENDEUR 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, l'ACQUEREUR déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique et agir en tant que tel.

- prendre l'engagement de revendre le BIEN désigné ci-dessus dans les 5 ans de la présente vente 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.

Dans l'hypothèse où le VENDEUR ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devra alors acquitter les droits normalement exigibles augmentés des intérêts de retard.

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

Conditions suspensives auxquelles les parties ne peuvent renoncer :

Purge des droits de préemption ou préférence

Que ne puisse être exercé sur le BIEN, aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le VENDEUR s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge à la personne ou administration intéressée. A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de représenter le VENDEUR, en vue de procéder à toutes notifications.

En cas d'exercice du droit de préemption, les présentes seront caduques de plein droit et le VENDEUR délié de toute obligation à l'égard de l'ACQUEREUR.

Pour la réponse du titulaire de ce droit de préemption ou de son éventuel substitué, élection de domicile est spécialement effectuée en l'office du mandataire.

OBTENTION DU CARACTERE DEFINITIF DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

La présente convention est soumise à la condition suspensive de l'obtention du caractère définitif de l'ensemble des délibérations du conseil municipal de COURNONTERRAL nécessaires à la validité des présentes (décision de vendre, procédure de déclassement) après réalisation des mesures de publicité légales et purge des délais de recours et retrait.

Conditions suspensives auxquelles seul l'ACQUEREUR peut renoncer

Les présentes sont en outre stipulées sous les conditions suspensives suivantes, dans l'intérêt exclusif de l'ACQUEREUR, dont seul celui-ci pourra se prévaloir, ou y renoncer si bon lui semble :

1°) SERVITUDE-ORIGINE DE PROPRIETE

Que le terrain ne soit grevé :

- d'aucune servitude de droit privé empêchant ou rendant plus onéreux l'utilisation du bien vendu conformément à la destination à laquelle le destine l'ACQUEREUR en vue de l'aménagement d'un lotissement,
- d'aucune servitude de droit public pouvant en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à son usage que l'ACQUEREUR déclare être l'habitation.
- Que le terrain ne soit grevé d'aucun cahier des charges, venant en diminuer sensiblement la valeur, rendant impossible ou plus onéreuse la réalisation de l'opération ci-après visée,
- Qu'il soit établi une origine de propriété régulière et acquisitive remontant à au moins trente ans.

2°) DROITS REELS - HYPOTHEQUES

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 ou d'une prénotation.
- 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 de en diminuer sensiblement la valeur.

3°) OBTENTION DE PERMIS D'AMENAGER DEVENUS DEFINITIFS

La présente convention est soumise à la condition suspensive que L'ACQUEREUR obtienne :

a°) Concernant l'article UN:

Au plus tard le 4 septembre 2025, un permis d'aménager exprès pouvant être mis en œuvre immédiatement, devenu définitif, autorisant la division de l'assiette foncière ci-dessous désignée et la réalisation de 8840 m² de surface de plancher (SDP) minimum sur la parcelle objet des présentes, environ et sur l'ensemble de l'opération d'aménagement :

- 5 macro-lots dédiés aux logements collectifs pour 7 300m² SDP comportant :
 - 4175 m² de Surface De Plancher (SDP) de logements collectifs libres minimum
 - 3125m²de SDP de logements sociaux maximum,

- 14 lots de logements individuels développant au minimum 1540 m² de SDP au total.

b°) Concernant l'article DEUX :

Au plus tard le 4 septembre 2025, un permis d'aménager exprès pouvant être mis en œuvre immédiatement, devenu définitif, autorisant la division de l'assiette foncière ci-dessous désignée et la réalisation de **2310 m² de surface de plancher minimum sur la parcelle objet des présentes, environ et sur l'ensemble de l'opération d'aménagement :**

- 21 lots de terrains à bâtir libres,

c°) Concernant l'article TROIS :

Au plus tard le 4 septembre 2025, un permis d'aménager exprès pouvant être mis en œuvre immédiatement, devenu définitif, autorisant la division de l'assiette foncière ci-dessous désignée et la réalisation de **1350 m² de surface de plancher minimum sur la parcelle objet des présentes, environ et sur l'ensemble de l'opération d'aménagement :**

- 12 lots de terrains à bâtir libres.

Dispositions communes aux trois permis d'aménager :

Dépôt

L'ACQUEREUR s'engage à déposer la demande de permis d'aménager un lotissement **au plus tard dans le 6 janvier 2025** et à justifier de cette demande auprès du VENDEUR au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

L'ACQUEREUR s'engage à déposer des demandes de permis d'aménager conforme à la note de présentation du programme ci-annexée.

L'ACQUEREUR devra justifier du dépôt de demande de permis d'aménager dans les huit jours de sa réalisation.

Obtention du caractère définitif pour chacun des permis d'aménager

Le délai de recours contentieux contre un permis d'aménager court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision de lotir sur le terrain.

Le délai de retrait administratif court à compter du jour de la délivrance de l'autorisation.

Si le permis d'aménager exprès est accordé, L'ACQUEREUR s'engage à faire procéder sur le terrain à leur affichage dans les **QUINZE jours** de la réception de celui-ci, et à justifier auprès du VENDEUR au moyen de **trois constats d'huissier réalisés lors d'un premier affichage, d'un second un mois, puis un troisième deux mois, après ledit affichage.**

L'ACQUEREUR devra justifier de l'affichage à première demande du VENDEUR après le premier passage au moyen d'une attestation de passage délivré par huissier de justice puis après le dernier passage au moyen du procès-verbal de constat.

A défaut de justifier de l'affichage au VENDEUR comme il est dit ci-dessus, dans les huit jours de la réception d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, L'ACQUEREUR sera réputé avoir renoncé à la condition suspensive de l'obtention de permis d'aménager purgé du recours des tiers pour chaque permis d'aménager concerné.

Pendant la durée de la présente condition suspensive, L'ACQUEREUR pourra renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle des éventuels recours, des frais y afférents et de l'obtention d'un permis d'aménager devenu définitif.

Cette renonciation devrait alors intervenir avant l'expiration du délai prévu pour la réalisation de la présente condition et être notifiée dans ce délai au notaire rédacteur par courrier recommandé, ou remis en mains propres ou exploit d'huissier.

En cas de non-réalisation des présentes malgré l'obtention du permis d'aménager sus visé, L'ACQUEREUR s'engage à demander son retrait à l'autorité compétente et ce à première demande du VENDEUR.

L'ACQUEREUR donne mandat irrévocable au VENDEUR de demander le retrait du permis d'aménager éventuellement obtenu, en cas de non réalisation des présentes.

Si pendant la durée de la présente condition suspensive, le permis obtenu par L'ACQUEREUR faisait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, L'ACQUEREUR devra en informer le VENDEUR par courrier recommandé reçu par LE VENDEUR dans les 15 jours suivant la réception par L'ACQUEREUR de la notification du recours et du retrait.

Passé le délai de trois mois à compter de la communication au VENDEUR de l'existence d'un recours ou/et retrait sans que les parties ne se soient entendues sur la suite à donner à l'opération, les présentes seront caduques sans indemnité ni de part, ni d'autre, à moins que LE VENDEUR ne renonce dans ledit délai deux mois à la présente condition suspensive.

Autorisations données à L'ACQUEREUR :

La présente condition vaut autorisation immédiate pour L'ACQUEREUR :
de déposer à ses frais les demandes de permis d'aménager conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,

de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet de L'ACQUEREUR tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. étant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, L'ACQUEREUR devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

4°) PERMIS NON ASSORTI D'UN DIAGNOSTIC SUR L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Dans l'hypothèse où un diagnostic archéologique aurait été diligenté à la demande du préfet de Région dans le cadre du projet, la présente promesse est

consentie sous la condition suspensive qu'aucune prescription archéologique, fouilles en particulier, ne soit prescrite par le représentant de l'état à la suite de ce rapport.

Si pendant la durée de la présente condition suspensive, des prescriptions étaient imposées, l'ACQUEREUR devra en informer le VENDEUR par courrier recommandé reçu par LE VENDEUR dans les HUIT jours suivant la réception par l'ACQUEREUR de la notification des prescriptions imposées.

Passé le délai d'UN (1) mois à compter de la communication au VENDEUR de l'existence de prescription sans que les parties ne se soient entendues sur la suite à donner à l'opération, la condition sera considérée comme défaillie et les présentes seront caduques, de plein droit sans formalité, sans indemnité ni de part, ni d'autre, à moins que L'ACQUEREUR ne renonce dans ledit délai d'un mois à la présente condition suspensive.

5°) PERMIS NON ASSORTIS D'UNE ETUDE ENVIRONNEMENTALE IMPACTANT LE PROJET DE L'ACQUEREUR

La présente convention est soumise à la condition suspensive qu'aucun des permis d'aménager portant sur l'un des Biens objet des présentes, ne soit pas assorti d'une étude d'impact au cas par cas prévu aux articles L122-1 et R122-2 du Code de l'Environnement ou tout autre étude environnementale contenant des prescriptions obligatoires impactant le projet d'aménagement de l'ACQUEREUR.

6°) CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE L'AUTORISATION OU DE RECEPISSE DE LA DECLARATION AU TITRE DE LA POLICE DE L'EAU :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par L'ACQUEREUR d'une autorisation ou une attestation de non-opposition à déclaration, n'ayant **fait l'objet d'aucun recours, retrait ou annulation, pendant la durée de la présente promesse**, prise pour une durée indéterminée, de la part des services administratifs compétents permettant la réalisation du projet de L'ACQUEREUR, conformément à la loi sur l'eau, sans prescription de travaux particuliers.

7°) PARTICIPATION AU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

L'ACQUEREUR déclare que la réalisation de son est susceptible d'être concerné par une participation de ce dernier au coût des équipements publiques exigée par l'autorité compétente.

La présente promesse est consentie sous la condition suspensive que cette participation ne dépasse la somme de **1 805 000,00€, quelle que soit la forme de cette participation** (un Projet Urbain Partenarial ou autre) pour l'ensemble de l'opération comprenant trois permis d'aménager.

L'ACQUEREUR devra justifier de la réalisation ou non de cette condition par tout justificatif écrit indiquant que le montant demandé à l'ACQUEREUR est supérieur à la somme sus indiquée.

Cette justification devra être apportée au plus tard en même temps que l'obtention du permis d'aménager.

8°) ABSENCE DE POLLUTION

La présente promesse est conclue sous la condition suspensive que la ou les études de sol éventuellement diligentée(s) par l'ACQUEREUR, à ses frais exclusifs, ne révèle(nt) pas l'existence d'une pollution de quelque nature que ce soit (du sol, du

sous-sol ou de la nappe phréatique) incompatible avec l'usage auquel l'ACQUEREUR destine le Bien **qui est la réalisation de lotissements destinés à recevoir des immeubles à usage d'habitation.**

L'ACQUEREUR devra pour se prévaloir de ladite condition faire réaliser un diagnostic pollution, en sus des études de sols ci-dessus visées, au plus tard le **6 janvier 2024** et remettre les conclusions du bureau d'étude au VENDEUR dans le délai de DIX JOURS (10 Jours) ouvrés de leur obtention.

A cette fin, le VENDEUR autorise l'ACQUEREUR à faire réaliser un diagnostic pollution sur le Bien objet des présentes, et accepte de souffrir et laisser faire les travaux qui en découlent.

L'ACQUEREUR remettra immédiatement les lieux en état si la vente ne se réalise pas.

Ainsi, plusieurs situations pourront se présenter :

1°) Diagnostic pollution non réalisé

Dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR ne ferait pas réaliser dans les délais, le diagnostic pollution susvisé, et quinze jours après une mise en demeure de faire procéder auxdites diagnostics, demeurée infructueuse, il ne pourrait se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

En conséquence de cette renonciation, l'ACQUEREUR ferait la présente acquisition sans garantie de la part du VENDEUR en raison des vices apparents ou cachés, dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, du Bien objet des présentes, directement ou subie par des terrains avoisinants, pourraient être affectés au regard de la pollution, déclarant en faire son affaire personnelle.

2°) Diagnostic ne révélant pas une pollution incompatible avec le Projet

Dans l'hypothèse où le diagnostic serait réalisé et ne révélerait pas de pollution incompatible avec l'usage auquel l'ACQUEREUR destine le Bien objet des présentes, il ne pourrait se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

En conséquence, L'ACQUEREUR ferait la présente acquisition sans garantie de la part du VENDEUR en raison des vices apparents ou cachés, dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, du Bien objet des présentes, directement ou subie par des terrains avoisinants, pourraient être affectés au regard de la pollution, déclarant en faire son affaire personnelle.

3°) Diagnostic révélant une pollution incompatible avec le Projet

Dans l'hypothèse où le diagnostic révélerait une pollution incompatible avec l'usage auquel l'ACQUEREUR destine le Bien objet des présentes, dont l'origine serait antérieure à la date des présentes et trouverait sa source soit sur ledit Terrain soit serait subie de terrains avoisinants, les Parties s'engagent à se rapprocher, dans le délai d'UN MOIS (1 mois) à compter de l'obtention dudit diagnostic, afin de convenir de nouvelles modalités de la présente promesse.

a - En cas d'accord entre les Parties

En cas d'accord entre les parties dans le délai de deux MOIS (2 mois) à compter de l'obtention desdites études, la présente condition suspensive sera réputée réalisée, et la vente pourra intervenir aux conditions auxquelles les Parties se seront accordées.

b - A défaut d'entente entre les parties

A défaut d'entente entre les Parties dans ce délai de DEUX MOIS (2 mois), les présentes seront caduques de plein droit, sans indemnité, sauf si l'ACQUEREUR renonce à se prévaloir de la non-réalisation de cette condition suspensive dans le même délai.

En conséquence, l'ACQUEREUR ferait la présente acquisition sans garantie de la part du VENDEUR en raison des vices apparents ou cachés correspondants, dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés, déclarant en faire son affaire personnelle.

9°) NATURE DU SOL ET/OU DU SOUS-SOL

La présente promesse est consentie sous la condition suspensive que la nature du sol et du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées en conformité avec la demande de permis de construire mais qu'il soit possible de réaliser les constructions envisagées à l'aide de simples fondations superficielles et/ou de dallages sur terre-plein.

Il en va de même de l'existence dans le tréfonds de l'immeuble vendu de cavité(s) souterraine(s) naturelle(s) ou résultant de l'exploitation de mines ou de carrières, mêmes remblayées.

En outre, les puits éventuellement situés sur le bien objet des présentes, ne devront pas faire obstacle au projet de construction DE L'ACQUEREUR ou le rendre plus onéreux.

L'ACQUEREUR devra, pour se prévaloir de ladite condition, faire procéder par tous moyens (enquête de voisinage, sondages verticaux, essais au pénétromètre, carottages...) à toutes études géotechniques de sol et de sous-sol qu'il jugerait utiles afin notamment de déterminer sa nature, sa portance, sa résistivité, son éventuelle hétérogénéité, ainsi que l'éventuelle présence de vestiges, le tout conformément à la destination future de l'immeuble à construire, au plus tard le **6 janvier 2025** et remettre les conclusions du bureau d'étude au VENDEUR dans le délai de DIX JOURS (10 Jours) ouvrés de leur obtention.

A cette fin, le VENDEUR autorise L'ACQUEREUR à effectuer lesdits audits sondages et études de sol sur le Bien objet des présentes, et accepte de souffrir et laisser faire les travaux qui en découlent.

L'ACQUEREUR remettra immédiatement les lieux en état, si la vente ne se réalise pas.

Ainsi, plusieurs situations pourront se présenter :

1°) Etudes non réalisées

Dans l'hypothèse où L'ACQUEREUR ne ferait pas réaliser, dans les délais, l'(es)étude(s) susvisée(s), et quinze jours après une mise en demeure de faire procéder auxdites diagnostics, demeurée infructueuse, il ne pourrait se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

En conséquence, L'ACQUEREUR ferait la présente acquisition sans garantie de la part du VENDEUR en raison des vices apparents ou cachés correspondants, dont

le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés, déclarant en faire son affaire personnelle.

2°) Etudes ne révélant pas la nécessité de travaux

Dans l'hypothèse où les études susvisées seraient réalisées et ne révéleraient pas de nécessité de réaliser des travaux spécifiques d'adaptation du sol et/ou du sous-sol, il ne pourrait se prévaloir de ladite condition suspensive.

En conséquence, L'ACQUEREUR ferait la présente acquisition sans garantie de la part du en raison des vices apparents ou cachés correspondants, dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés, déclarant en faire son affaire personnelle.

3°) Etudes révélant la nécessité de travaux

Dans l'hypothèse où les études susvisées révéleraient la nécessité de réaliser des travaux spécifiques d'adaptation du sol et/ou du sous-sol compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées, les Parties s'engagent à se rapprocher, dans le délai d'UN MOIS (1 mois) à compter de l'obtention desdites études, afin de convenir de nouvelles modalités de la présente promesse.

a - En cas d'accord entre les Parties

En cas d'accord entre les parties dans le délai de deux MOIS (2 mois) à compter de l'obtention desdites études, la présente condition suspensive sera réputée réalisée, et la vente pourra intervenir aux conditions auxquelles les Parties se seront accordées.

b - A défaut d'entente entre les parties

A défaut d'entente entre les Parties dans ce délai de DEUX MOIS (2 mois), les présentes seront caduques de plein droit, sans indemnité, sauf si L'ACQUEREUR renonce à se prévaloir de la non réalisation de cette condition suspensive dans le même délai.

En conséquence, L'ACQUEREUR ferait la présente acquisition sans garantie de la part du VENDEUR en raison des vices apparents ou cachés correspondants, dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés, déclarant en faire son affaire personnelle.

DATE PREVUE POUR LA REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES :

L'ensemble des conditions suspensives prévues aux présentes devront être réalisée au plus tard le **4 septembre 2025**, à l'exception des conditions pour lesquelles il a été prévu un délai spécifique.

Les parties pourront renoncer aux conditions qui sont stipulées à leur seul profit conformément à l'article 1304-4 du Code civil.

En cas de prorogation de la durée de la présente promesse, les délais de réalisation des conditions suspensives seront prorogés d'autant, sans que cette prorogation ne puisse porter la durée de la présente promesse à 18 mois.

Toute renonciation à une condition suspensive devra intervenir avant l'expiration du délai prévu pour la réalisation de ladite condition suspensive et être notifiée et reçue dans ce délai par le notaire rédacteur par courrier recommandé, ou courrier électronique recommandé ou remis en mains propres ou tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

En cas de réalisation d'un évènement entraînant la défaillance d'une condition suspensive figurant sous le paragraphe « CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES L'ACQUEREUR PEUT RENONCER », cette défaillance ne produira son effet qu'à la date ultime prévue pour la réalisation de ladite condition.

L'ACQUEREUR pourra jusqu'à cette date renoncer à ladite condition.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente sera faite sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que l'ACQUEREUR s'obligera à exécuter et à accomplir.

ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN

L'ACQUEREUR prendra le BIEN objet des présentes dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment en raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie.

De même le VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne, soit le défaut d'alignement, soit l'état des biens et les vices de toute nature, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires dont ils peuvent être affectés.

Toutefois, afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles charges déclarées aux présentes.

Par ailleurs, l'exonération de garantie des vices cachés, telle que stipulée ci-dessus, ne s'appliquera pas dans les cas suivants :

- le VENDEUR a acquis, volontairement ou involontairement, la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, à moins que l'ACQUEREUR ait également cette qualité ;

- ou si l'ACQUEREUR prouve, dans les délais légaux, que le VENDEUR a dissimulé sciemment un ou plusieurs vices cachés qu'il connaissait.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le 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 VENDEUR.

A cet égard le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou de la loi.

OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE - ABSENCE

Le VENDEUR déclare n'avoir conclu aucun contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et n'avoir créé aucune obligation réelle environnementale sur le BIEN.

IMPOTS ET TAXES

Taxe foncière

L'ACQUEREUR acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les

charges fiscales afférentes au bien.

Concernant les taxes foncières, l'ACQUEREUR remboursera, forfaitairement par rapport à la dernière imposition connue, le jour de la réitération directement au VENDEUR le prorata de la taxe foncière à courir depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

CONTRATS D'ABONNEMENTS ET DE DISTRIBUTION

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES BIENS VENDUS

CONTRAT SUR LE BIEN

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun contrat d'affichage, de panneaux publicitaires ou d'enseignes ; qu'aucune antenne relais n'a été installée sur le BIEN objet des présentes.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Etat des risques

Le BIEN objet des présentes est situé :

- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ;
- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat ;
- dans une zone à potentiel radon définie par voie réglementaire ;

Conformément à l'article L 125-5 du Code de l'environnement,

« Le bien objet des présentes est situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. A cet effet, un état des risques est établi. »

En conséquence, deux états des risques datant de moins de six mois, ont été établis et se trouvent ci-annexés.

Le notaire rédacteur des présentes attire l'attention de l'ACQUEREUR sur la nécessité pour ce dernier de se renseigner à l'occasion de la délivrance de son permis de construire sur les contraintes liées à la situation du terrain au regard de l'état des risques.

Information concernant les sinistres

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, miniers ou technologiques.

ALEA RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILE

Le VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de l'Hérault établie par le Ministère concerné et la direction départementale des territoires compétente.

Il résulte de cette cartographie dont une copie est ci-annexée que le BIEN est situé en zone d'aléa **moyen**.

ETUDE GEOTECHNIQUE

Etude géotechnique préalable :

Le VENDEUR déclare que le BIEN est situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, à savoir une zone à exposition **moyenne**.

Compte tenu de la qualité de professionnel de l'ACQUEREUR, **l'étude de sol prévue par les textes sus relatés sera établie aux frais du BENEFICIAIRE et annexée à l'acte authentique de vente.**

ETAT RELATIF AUX NUISANCES SONORES AERIENNES

Le VENDEUR déclare que le BIEN, objet des présentes, n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme.

NOUVEAUX DIAGNOSTICS ENTRE L'AVANT CONTRAT ET LA VENTE

Si, entre le présent avant contrat et la vente définitive, de nouvelles réglementations protégeant l'ACQUEREUR entraînent en vigueur, Le VENDEUR s'engage à ses frais, à lui procurer, les états, constats ou bien encore diagnostics nécessaires, au plus tard le jour de la vente.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS ex-BASIAS) ;
- la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif GEORISQUES (ex-BASOL) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- la base de données ERRIAL ;
- la base des installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement du ministère de la transition écologique et solidaire.

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent être parfaitement informés des dispositions des articles L. 512-18, L. 514-20 et L. 125-7 du Code de l'environnement.

À cet égard, le VENDEUR déclare s'être toujours conformé à la réglementation applicable en matière de protection de l'environnement et de santé publique.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance :

- aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement ou à simple déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement n'a été exploitée sur le BIEN objet des présentes ;

- aucune activité susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients pour la santé ou l'environnement n'a été exercée sur le BIEN ;

- il n'a pas été exercé d'activité dans le BIEN ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;
- il n'a jamais été exercé, dans le BIEN dont il s'agit, d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- il n'y a pas eu dans le BIEN d'incident ou accident présentant un danger pour la santé, la salubrité publique, la sécurité civile ou l'alimentation en eau potable de la population prévues par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- le terrain ne comporte pas de transformateur à pyralène ;
- il n'a reçu aucune injonction administrative sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, en sa qualité de « détenteur » ;
- il n'existe pas de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Si au jour de la vente il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, le VENDEUR s'obligera :

- à payer l'intégralité des sommes pouvant leur être dues en principal, intérêts, frais et accessoires ;
 - à faire établir à ses frais tout acte de mainlevée des éventuelles inscriptions ;
 - à rapporter à ses frais tout certificat de radiation nécessaire ;
 - à justifier à l'ACQUEREUR de la réalisation de ces différentes formalités.
- Aucun état hypothécaire hors formalité n'a été délivré à ce jour.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DU COMPROMIS

DELAI ET CONDITIONS DE REALISATION

Les présentes seront régularisées par les parties aux termes d'un acte de vente à recevoir par Maître Gilles GAYRAUD notaire rédacteur des présentes, choisi d'un commun accord par les parties.

La signature de cet acte de vente ne pourra avoir lieu, que si le notaire susnommé est détenteur en sa comptabilité, soit du montant total du prix de vente en cas de paiement comptant, soit de la partie du prix de vente stipulée payable comptant en cas de paiement à terme, ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle par virement.

Cet acte devra être régularisé au plus tard le 6 octobre 2025.

Pour le cas où le notaire chargé de cette régularisation n'aurait pas, à cette date, reçu toutes les pièces administratives nécessaires à la passation de l'acte de vente (notamment si les divers droits de préemption n'étaient pas à cette date entièrement purgés) ni reçu le ou les éventuels dossiers de prêts, la durée du présent compromis serait prorogée de quinze jours après la réception par ce dernier de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'acte, sans pouvoir excéder le **6 novembre 2025**.

REGULARISATION - DEPASSEMENT DU DELAI

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

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la

constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier.

Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUEREUR** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause pénale.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance du **VENDEUR**, l'**ACQUEREUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant **LE VENDEUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier.

Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité du **VENDEUR** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si l'**ACQUEREUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause pénale.

CLAUSE PENALE

Si l'une des parties ne veut ou ne peut réitérer le présent acte par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, elle sera redevable envers l'autre, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à titre de clause pénale à la somme de **DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 €)**.

Etant ici précisé que la présente clause n'emporte pas novation et que chacune des parties aura la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

Observation étant ici faite qu'aux termes du second alinéa de l'article 1231-5 du Code civil ci-après littéralement rapportés : « *Le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.* »

CAUTIONNEMENT :

L'**ACQUEREUR** s'oblige à fournir au **VENDEUR**, au plus tard **le 4 septembre 2024**, l'original d'un acte de cautionnement solidaire consenti **par une banque française notoirement solvable**, acte aux termes duquel la caution s'engagera solidairement avec L'**ACQUEREUR** au versement entre les mains du **VENDEUR** de l'indemnité stipulée aux termes de la clause pénale pour le cas où elle serait exigible.

L'engagement de la caution devra être valable pour un délai expirant **DEUX (2) mois** après le délai fixé pour la réalisation des présentes soit **jusqu'au 6 décembre 2025**.

En cas de prorogation de la promesse de vente, cette caution devra toujours être prorogée d'un mois par rapport à la date ultime de réitération des

présentes.

A défaut de fourniture de la caution **dans le délai sus visé**, les présentes se trouveront de plein droit caduques si bon semble au VENDEUR, **après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, de s'exécuter restée sans réponse durant huit jours.**

L'original de l'engagement de caution sera restitué à l'ACQUEREUR, si la vente se réalise.

L'original dudit acte sera également restitué à l'ACQUEREUR dans le cas où l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après ne serait pas réalisée ou si un procès-verbal de carence est dressé contre le VENDEUR.

SORT DU DEPOT DE LA CAUTION :

Le sort de cette caution sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

- En cas de réalisation de la vente, elle s'éteindra par l'extinction de la créance qu'elle garantit.
- Dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives sus-énoncées et auxquelles L'ACQUEREUR n'aurait pas renoncé, elle s'éteindra par l'extinction de la créance qu'elle garantit, l'indemnité au titre de la clause pénale n'étant pas due dans cette situation, l'acte de caution devant alors être restitué à l'ACQUEREUR à première demande de ce dernier.
- Dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait d'une faute ou défaillance **du VENDEUR**, elle s'éteindra par l'extinction de la créance qu'elle garantit, l'indemnité au titre de la clause pénale n'étant pas due dans cette situation l'acte de caution devant alors être restitué à l'ACQUEREUR à première demande de ce dernier.
- LE **VENDEUR**, pourra de plein droit demander son exécution à l'établissement l'ayant consentie, lequel devra s'engager à régler aux termes de l'acte de cautionnement, au **VENDEUR**, la somme de **200 000€** à titre de clause pénale faute par L'ACQUEREUR ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER – CONSTITUTION DE CHARGE

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

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du **VENDEUR**.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes.
Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le **BIEN**.

DECES-DISSOLUTION

En cas de dissolution volontaire du VENDEUR, à un quelconque moment de la présente convention et avant sa réitération par acte authentique, les ayants droit seront tenus d'exécuter la convention.

En cas de dissolution volontaire de l'ACQUEREUR, ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, l'ensemble des parties restera engagé de plein droit au présent contrat.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code civil.

A titre de provision sur frais, l'ACQUEREUR verse ce jour en la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, une somme de **QUATRE CENTS EUROS (400,00 €)**.

En cas de non-régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme sera acquise au notaire rédacteur des présentes, tant pour les frais des présentes que pour les débours occasionnés et les formalités préalables engagées lors de la demande de pièces.

En cas de régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel, déduction faite des frais afférents aux présentes.

RENONCIATION A LA REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les événements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

MEDIATION

En cas de différend entre les parties au présent acte ou avec un tiers, à propos

de sa validité, son interprétation, son exécution ou son inexécution, celles-ci devront, préalablement à toute instance judiciaire, saisir le centre des médiateurs-notaires SUD MEDIANOT (04.99.24.44.66 – sudmedianot@notaires.fr).

DECLARATIONS DES PARTIES

Le VENDEUR 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 au profit d'une autre personne que l'ACQUEREUR, aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat en cours d'exécution.

DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire rédacteur des présentes, le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le VENDEUR déclare et confirme qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif, à l'exception de la faculté de rétractation de l'ACQUEREUR

DISPOSITIONS FINALES

Dispense d'enregistrement

La présente convention ne sera pas enregistrée, sauf demande expresse des parties.

Cet enregistrement sera alors fait aux frais de la partie qui aura sollicité la

formalité.

Avertissement sur le caractère sous signature privée du présent acte

Le notaire rédacteur des présentes rappelle aux parties que le présent avant-contrat ne revêt pas de caractère authentique et ne présente donc aucune des caractéristiques de ce dernier. (Date certaine, force probante et force exécutoire.)

De ce fait il ne pourra, en l'état, être publié au service de la publicité foncière dans l'hypothèse où l'une ou l'autre des parties ne voudrait ou ne pourrait plus régulariser l'acte définitif de vente.

La défaillance de l'une ou l'autre des parties devra alors être constatée par un procès-verbal authentique auquel sera annexé le présent acte, avant d'être publié au service de la publicité foncière, dans l'attente d'une éventuelle décision judiciaire.

Cependant, cet avant-contrat pourra tout de même être enregistré volontairement par les parties afin d'obtenir date certaine en vertu de l'article 1377 du code civil).

CONNAISSANCE DES ANNEXES

La totalité des annexes relatives aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...),

- les offices notariaux participant ou concourant 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 délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont

conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'elles ont été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Etabli sur 30 pages.

Conformément aux dispositions du 1er alinéa de l'article 1375 du Code civil, les parties sont convenues de remettre à Me GAYRAUD, notaire à PIGNAN, rédacteur des présentes, constitué tiers dépositaire, l'unique exemplaire du présent acte.

**Fait à COURNONTERRAL en l'Hôtel de Ville,
Le 4 juillet 2024.**

Il est approuvé :

Lettres nulles :

Blancs barrés :

Lignes entières rayées nulles :

Chiffres nuls :

Mots nuls :

Renvois :