

102330701
CC/PRO/

COMPROMIS DE VENTE

COMMUNE DE BAILLARGUES/GGL AMENAGEMENT

INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

COMPROMIS DE VENTE

VENDEUR

La **COMMUNE DE BAILLARGUES**, collectivité territoriale, personne morale de droit public, dont l'adresse est à BAILLARGUES (34670), Département de l'Hérault Place du 14 Juillet - BP 81, identifiée au SIREN sous le numéro 213400229.

ACQUEREUR

La Société dénommée **GGL AMENAGEMENT**, Société par actions simplifiée au capital de 1000000,00 €, dont le siège est à MONTPELLIER CEDEX 9 (34935), 111 PLACE PIERRE DUHEM, identifiée au SIREN sous le numéro 752772426 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE BAILLARGUES est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Luc MEISSONIER Maire de ladite commune.

- La Société dénommée GGL AMENAGEMENT est représentée à l'acte par

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du [] visée par la [] le [] ou télétransmise à la [] le [] , dont une ampliation est jointe.

La délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

La délibération a été prise au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du [] dont une ampliation est jointe.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus visé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

QUOTITES ACQUISES

La société GGL AMENAGEMENT acquiert la pleine propriété.

CAPACITE

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Concernant le VENDEUR :

- Répertoire SIREN
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant l'ACQUEREUR :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

EXPOSE

Dès 2011, la commune de BAILLARGUES a initié une réflexion sur l'aménagement du Nord de la commune et engagé différentes études nécessaires à l'aménagement du secteur communal « les Lignièrès » situé entre les extensions résidentielles existantes et l'autoroute A9.

L'aménagement de ce secteur vise à accueillir ou à relocaliser des équipements publics ou d'intérêt collectif (EPHAD), et tend par ailleurs à répondre aux besoins en logements de la commune (habitat individuel et collectif) tout en assurant l'objectif de mixité sociale et ce dans le respect des objectifs définis par le SCOT et le PLH.

Procédures foncières

Par arrêté préfectoral N°2011-I-2119 en date du 30 septembre 2011 Monsieur Le préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault a déclaré :

- d'utilité publique sur la commune de BAILLARGUES la constitution de réserves foncières dans le secteur « Les Lignièrès » ;
- cessibles, au profit de la commune de BAILLARGUES, les immeubles bâtis ou non bâtis dont l'acquisition est nécessaire pour l'opération « Les Lignièrès ».

L'objectif poursuivi par la collectivité dans le cadre du dossier de demande d'une déclaration d'utilité publique pour une réserve foncière visait le transfert d'équipement d'intérêt collectif, la prévision d'une opération de logements comprenant une résidence senior et la nécessité de créer un établissement pour les personnes âgées dépendantes.

La représentant de la commune déclare que :

- l'opération d'aménagement projeté par GGL aménagement répond aux objectifs pour lesquels la commune a obtenu un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique « réserve foncière ».
- l'arrêté préfectoral susvisé n'a pas fait l'objet d'une prorogation.

Procédure consultation-désignation aménageur

Fin 2013, la Commune a lancé une consultation pour la sélection d'un opérateur économique en charge de l'aménagement de l'Est du secteur « les Lignièrès ».

La mission d'aménagement du secteur « Les Lignièrès » a été confiée par la commune de BAILLARGUES à la société GGL AMENAGEMENT par délibération n°2015-10 du Conseil Municipal en date du 27 février 2015, déposée en préfecture le 27 février 2015.

Document d'urbanisme

Le document d'urbanisme en vigueur est le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 06 février 2006.

Par délibération en date du 26 juillet 2013, le conseil municipal a approuvé la 4ème modification du Plan Local d'Urbanisme dont les objets étaient :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU secteur « Les Lignièrès » ;
- l'adaptation du règlement de la zone UE.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU a conduit à la création d'un secteur 2AUB d'une superficie de 15 ha environs, dans laquelle se situe le futur projet d'aménagement de l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, cette délibération a été régulièrement affichée et n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, de retrait, ni d'aucun déféré préfectoral.

Un extrait du PLU applicable au secteur a été remis à l'**ACQUEREUR** dès avant ce jour, ainsi qu'il le reconnaît.

Projet de l'ACQUEREUR

Le projet d'aménagement participera à la réalisation du futur quartier BIZET comprenant, pour la programmation en logements individuels et collectifs, dans le périmètre d'un permis d'aménager à obtenir par l'**ACQUEREUR** :

- 46 lots individuels ;
- 2 macro-lots destinés à la construction de logements collectifs ;
- Une placette centrale à vocation d'espace public ;
- Un bassin de rétention ;
- Des places de stationnement, voiries, réseaux ;
- La mise en place de cheminements piétons traversant et assurant la jonction avec le complexe sportif existant.

Participation financière au coût de réalisation des équipements publics

Le projet d'ensemble évoqué ci-avant rend nécessaire la réalisation d'équipements publics d'infrastructures dans le périmètre du secteur du « quartier Georges Bizet » dont une quote-part sera mise à la charge de l'aménageur. C'est pourquoi, MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE et GGL Aménagement se sont entendus pour conclure une convention de projet urbain partenarial (PUP) au sens de l'article L. 332-11-3 et suivants du Code de l'urbanisme.

Une quote-part de la participation financière, objet de la convention du projet urbain partenarial, correspond à une fraction des dépenses afférentes à la mise en œuvre des mesures écologiques : d'accompagnement, compensation et suivi, induites par la présence d'espèces protégées dans le périmètre de la zone du projet d'aménagement. Le montant estimé du coût des mesures de compensation écologique s'établit à **XXX** euros soit environ **XXX** euros par m².

Compte tenu de la compétence communale en matière d'enjeux liés aux espèces protégées dans ladite zone, il est donc également établi une convention de réversion entre MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE et la commune de BAILLARGUES.

DESAFFECTATION - DÉCLASSEMENT PRÉALABLE

Aux termes d'une délibération n°**xxx** du conseil municipal en date du **XXX** transmise en **XXX**, celui-ci a :

-constaté la désaffectation à l'usage direct du public de l'emprise dont il s'agit,

Aux termes d'une délibération n°**XXX** du conseil municipal en date du **XXX** transmise en **XXX**, celui-ci a :

-procédé à son déclassement du domaine public communal, conformément aux dispositions de l'article L2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Le représentant de la commune déclare :

-que les délibérations susvisées ont été publiées sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

-que le délai de deux mois prévu par les dispositions de l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité,

-que le **BIEN** est toujours désaffecté à ce jour.

Lesdites délibérations demeurent ci-annexées.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A BAILLARGUES (HÉRAULT) 34670 lieudit TRUC DE ROUE :

-1°) **Un ensemble de parcelles d'une superficie d'environ : 3 ha 79a 10ca**
à prendre sur les parcelles figurant actuellement ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface cadastrale |
|---------|-----|----------------------|--------------------|
| AW | 81 | TRUC DE ROUE | 00 ha 18 a 17 ca |
| AW | 86 | LOT LE FENOUILLET II | 01 ha 54 a 48 ca |
| AW | 216 | TRUC DE ROUE | 00 ha 08 a 88 ca |
| AW | 219 | TRUC DE ROUE | 03 ha 83 a 16 ca |
| AW | 220 | TRUC DE ROUE | 00 ha 12 a 95 ca |
| AW | 178 | TRUC DE ROUE | 00 ha 34 a 94 ca |

Total surface cadastrale : 06 ha 12a 58ca

-2°) un **chemin, actuellement non cadastré**, lieudit Truc de Roue, d'une surface d'environ **00 ha 09a 88ca**.

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

Un extrait de plan cadastral ainsi qu'un plan projet de division sont joints.

Bornage

Le **VENDEUR** précise qu'un bornage sera effectué par Géomètre-Expert afin de fixer les limites du terrain d'assiette.

Origines cadastrales

1/ La parcelle cadastrée **section AW numéro 216** provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section AW numéro 79 lieudit « Truc de Roue » pour une contenance de trente-neuf ares onze centiares (00ha 39a 11ca), dont le surplus est cadastré :

- section AW numéro 215 lieudit « Truc de Roue » pour une contenance de de 30 ares douze centiares (00ha 30a 12ca).

2/ Les parcelles cadastrées :

-section **AW numéro 219** lieudit "Truc de Roue" pour une contenance de trois hectares quatre-vingt-trois ares seize centiares (03ha 83a 16ca),

- section **AW numéro 220** lieudit "Truc de Roue" pour une contenance de douze ares quatre-vingt-quinze centiares (00ha 12a 95ca),

- section **AW numéro 221** lieudit "Truc de Roue" pour une contenance de six hectares quarante ares quatre-vingt-dix-huit centiares (06ha 40a 98ca) , proviennent de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré AW 185 lieudit "Truc de Roue" pour une contenance de dix hectares quatre-vingts ares huit centiares (10ha 80a 08ca), dont le surplus est cadastré :

- section AW numéro 217 lieudit "Truc de Roue" pour une contenance de quarante-trois ares et quarante-sept centiares (00ha 43a 47ca),
- section AW numéro 218 lieudit "Truc de Roue" pour une contenance d'un centiare (00ha 00a 01ca).

Ces divisions résultent d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet BILICKI DHOMBRES OSMO FUZERE PELORCE, géomètres experts à MONTPELLIER (34080), 134, Rue de FontCaude, vérifié et numéroté, le 29 novembre 2018 sous le numéro 1171B, en cours de publication au service de la publicité foncière de Montpellier 2.

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section AW numéro 219 est d'une contenance totale de trois hectares quatre-vingt-trois ares seize centiares (03ha 83a 16ca) de laquelle sera distraite la contenance vendue soit environ 14 958 m² et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est annexé.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

La division de l'assiette foncière cédée s'opère au titre des dispositions de l'article R 442-1a) ci-après retranscrites : « Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement dans le domaine privé communal et métropolitain sans usage particulier suite à la procédure de désaffectation-déclassement susvisée.

EFFET RELATIF

Concernant la parcelle cadastrée section AW numéro 81 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe TZELEPOGLOU, notaire à CASTRIES le 24 mars 2010 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le volume 2010P, numéro 3647.

Concernant la parcelle cadastrée section AW numéro 216 (provenant de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AW numéro 79:

ordonnance d'expropriation suivant acte reçu par Maître , notaire à le 11 février 2013 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 31 mai 2013 volume 2013P, numéro 5538.

Concernant la parcelle cadastrée section AW numéro 86 (provenant de la XXX) :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jacques de BENOIST de LA PRUNAREDE, notaire à BAILLARGUES le 27 avril 1987 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le volume , numéro .

Concernant la parcelle cadastrée section AW numéro 81

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jacques de BENOIST de LA PRUNAREDE, notaire à CASTRIES le 4 février 1985 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 12 février 1985 volume 506, numéro 918.

Concernant la parcelle cadastrée section AW numéro 178

Ordonnance d'expropriation suivant acte reçu par Maître , notaire à le 11 février 2013 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le XXX volume XXX, numéro XXX.

PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDE

L'**ACQUEREUR** aux présentes, promet de constituer toutes servitudes d'accès et de passage de réseaux au bénéfice des parcelles :
- cadastrées section AW numéros 78,214,215,217,218 appartenant au Centre communal d'action sociale (CCAS).
- cadastrées AW numéros 183 et 184 appartenant à l'ASSOCIATION OUVRIERE DES COMPAGNONS DU DEVOIR ET DU TOUR DE FRANCE.

L'emprise, la nature exacte, ainsi que les conditions d'exercice de ces servitudes seront déterminées d'un commun accord par les parties.

PROPRIETE JOUISSANCE

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de : DEUX MILLION CENT MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS (2 100 492,00 EUR) soit un prix de 54 euros par m² HT, à parfaire au vu de la division cadastrale à effectuer.

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'ajoute au prix HT pour un montant de XXX euros conduisant à un prix toutes taxes comprises de : XXX euros.

L'acquisition par le VENDEUR n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge. Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fourni par le VENDEUR s'élève à XXX .

Le VENDEUR est informé que l'administration fiscale, à la différence de la jurisprudence administrative, considère que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant la même qualification juridique peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Ou

Le prix hors taxe s'élève à : ,

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : .

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

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

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

ABSENCE DE REVISION DU PRIX

Le prix ci-dessus convenu est ferme et définitif. Il n'est pas susceptible de révision pour quelque cause que ce soit, sauf variation du taux de la T.V.A. actuellement en vigueur, le prix devant supporter l'incidence de cette variation en plus ou en moins.

VERSEMENTS DIRECTS

L'**ACQUEREUR** est informé que tout versement effectué directement par lui au **VENDEUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

NÉGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **VENDEUR** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

I-Conditions suspensives d'intérêt exclusif

Le compromis de vente est consenti sous les conditions suspensives stipulées dans l'intérêt exclusif de l'**ACQUEREUR**, qui pourra seul y renoncer si bon lui semble, mais uniquement avant leur défaillance et au plus tard dans les délais ci-après précisés, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au domicile élu du **VENDEUR** la date d'expédition faisant foi.

De sorte qu'à défaut pour l'**ACQUEREUR** de se prévaloir de la faculté de renonciation ci-dessus prévue, et en cas de non réalisation de l'une des conditions suspensives ci-après dans les délais convenus pour chacune d'entre elles, le présent compromis de vente sera caduc, chacune des parties pouvant alors se prévaloir de cette caducité.

a) Conditions suspensives de droit commun

Origine de propriété

Qu'il soit établi, le cas échéant et dans la mesure du possible, une origine de propriété trentenaire régulière trouvant sa source dans la loi ou la convention.

Obtention certificat urbanisme "informatif"

Un certificat d'urbanisme "informatif" devra être obtenu ne révélant aucune contrainte ou servitude susceptible de déprécier la valeur de l'immeuble conformément à l'article L410-1 du Code de l'urbanisme.

À défaut de l'obtention de ce certificat, l'**ACQUEREUR** pourra se prévaloir d'une note de renseignement d'urbanisme délivrée par la commune.

En l'absence de tels documents, les présentes seront considérées comme caduques, sauf à ce que l'**ACQUEREUR** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente ou que le **VENDEUR** produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

Délai de réalisation des conditions suspensives de droit commun

L'ensemble de ces conditions devront être réalisées au plus tard le jour de la réitération authentique sauf prorogation convenue par les parties et par voie d'avenant.

b) Condition suspensive particulière

Obtention d'un permis d'aménager définitif pour la réalisation d'un lotissement (articles L421-2 à R 421-19 du Code de l'urbanisme)

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'**ACQUEREUR** d'un permis d'aménager purgé de tout recours/retrait/déféré avant le **31 juillet 2019** pour la réalisation sur le **BIEN** objet de la présente convention de l'opération :

« 46 lots individuels
2 macrot-lots sur lesquels seront construits des logements collectifs,
1 placette centrale à vocation d'espace public,
1 bassin de rétention. »
tel que ce descriptif résulte du dossier de demande de permis d'aménager.

A cet effet, l'**ACQUEREUR** déclare avoir déposé un permis d'aménager sous le numéro PA 034 022 19 M 0001 le 4 février 2019 ainsi qu'il résulte d'un récépissé de dépôt délivré le même jour et dont une copie est demeurée ci-annexée.

Mise en œuvre :

En conséquence, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

Si le permis d'aménager est accordé, l'**ACQUEREUR** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **VENDEUR**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'**ACQUEREUR** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans

les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

1 - Si ce permis d'aménager fait 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, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf à ce que les parties conviennent par voie d'avenant de la suite à donner aux présentes dans cette hypothèse ou si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle dudit recours.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

2 - Si ce permis d'aménager n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

II-Conditions suspensives d'intérêt commun

Le compromis de vente est consenti sous les conditions suspensives d'intérêt commun ci-après, à laquelle aucune des parties ne pourra renoncer, que ce soit avant ou après sa défaillance.

A défaut d'accomplissement de ces conditions suspensives à l'échéance ci-après indiquée, le présent compromis de vente sera caduc, chacune des parties pouvant alors se prévaloir de cette caducité.

Droit de préemption / droit de priorité

Le compromis de vente est consenti sous la condition qu'aucun droit de préemption ou de priorité, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur le **BIEN** concerné.

L'offre par le titulaire du droit de préemption / priorité ou de substitution à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, le compromis de vente sera caduc et le **VENDEUR** délié de toute obligation à l'égard de l'**ACQUEREUR**, et ce même dans l'hypothèse d'une renonciation ultérieure au droit de préemption / priorité.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **VENDEUR** qui mandate à cet effet Maître Christophe CAULIER, notaire associé de la SAS ONB, ou tout collaborateur de l'étude à l'effet de transmettre la notification au titulaire du droit et d'en recevoir la réponse.

Cette condition suspensive devra être accomplie au plus tard au jour de la réitération des présentes par acte authentique.

Acquisition concomitante par le VENDEUR du chemin non cadastré

La zone de projet est traversée par un chemin pour une surface d'environ 988 m², propriété de Montpellier Méditerranée Métropole, et dont la commune fera l'acquisition préalablement à la réitération par acte authentique des présentes.

Par décision n°MD2019-305 en date du 19 mars 2019, Monsieur Le Président Philippe SAUREL a constaté la désaffectation puis a prononcé le déclassement du domaine public métropolitain de l'ancien chemin afin de l'intégrer dans son domaine privé.

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention de la délibération ou décision métropolitaine autorisant son président à céder à la commune de Baillargues ledit chemin.

Cette condition suspensive devra être accomplie au plus tard le **30 juin 2019**.

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de TRENTE-HUIT MILLE EUROS (38 000,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

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

DEPOT DE GARANTIE

L'**ACQUEREUR** déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard le **30 juin 2019**, et ce à titre de dépôt de garantie entre les mains de Maître **SAUREL**, dont les références bancaires sont **034 213 400 229**, qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, une somme de **38 000,00 EUR**.

En cas de non versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues si bon semble au **VENDEUR**.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par les dispositions de l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'**ACQUEREUR** en s'en dessaisissant et le **VENDEUR** en en restituant le double.

Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par l'**ACQUEREUR** lors de la réalisation de l'acte authentique.

Pour le cas où l'**ACQUEREUR** userait de la faculté de rétractation, dans la mesure où il en bénéficie, la somme séquestrée lui sera restituée au nominal et le séquestre déchargé de sa mission par l'envoi de cette somme dans le délai de 21 jours prévu par la loi.

L'**ACQUEREUR** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée au premier alinéa de 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au **VENDEUR**, par application et à due concurrence de la stipulation de pénalité ci-dessus, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

A défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt au **VENDEUR** ou sa perte en faveur du **VENDEUR**.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le **VENDEUR** garantira l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

1°) aux termes d'un acte d'acquisition par le CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE auprès de la COMMUNE DE BAILLARGUES, reçu par Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES, le 14 décembre 2018 en cours de publication au service de la publicité foncière de Montpellier 2, il a été constitué une servitude ci-après littéralement reprise :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE

SERVITUDE CONSTITUANT UN DROIT DE RACCORDEMENT AU BASSIN DE RETENTION

La présente vente a lieu dans le cadre de la reconstruction d'un EHPAD à Baillargues.

Le VENDEUR aux présentes, propriétaire du terrain contigu, le destine à la réalisation d'un bassin de rétention et à l'aménagement d'un équipement de loisirs et/ou sportif.

Dans la mesure où ce bassin est réalisé en vue de répondre à des utilisations partagées entre le CCAS, ACQUEREUR aux présentes, et la Ville, VENDEUR aux présentes, il est convenu entre les parties de constituer la servitude objet des présentes pour permettre au CCAS de raccorder l'EHPAD audit bassin de rétention.

DÉSIGNATIONS DES BIENS

Fonds dominant

Propriétaire :

CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE

Désignation :

A BAILLARGUES (HÉRAULT) 34670 Lieu-dit "Truc de Roue",

Un terrain à bâtir

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|--------------|------------------|
| AW | 78 | TRUC DE ROUE | 00 ha 13 a 63 ca |
| AW | 214 | TRUC DE ROUE | 00 ha 00 a 80 ca |
| AW | 215 | TRUC DE ROUE | 00 ha 30 a 12 ca |
| AW | 217 | TRUC DE ROUE | 00 ha 43 a 47 ca |
| AW | 218 | TRUC DE ROUE | 00 ha 00 a 01 ca |

Total surface : 00 ha 88 a 03 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds servant

Propriétaire :

Le fonds servant appartient à la COMMUNE DE BAILLARGUES en pleine propriété.

Désignation :

A BAILLARGUES (HÉRAULT) 34670 Lieu-dit "Truc de Roue".

Un terrain destiné à la réalisation d'un bassin de rétention

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|--------------|------------------|
| AW | 216 | TRUC DE ROUE | 00 ha 08 a 88 ca |
| AW | 219 | TRUC DE ROUE | 03 ha 83 a 16 ca |

Total surface : 03 ha 92 a 04 ca

Effet relatif

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AW numéro 216, issue de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AW numéro 79

Acte administratif contenant dépôt d'ordonnance d'expropriation en date du 11 février 2013, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 31 mai 2013, volume 2013P, numéro 5538.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 11 février 2013 et publiée au service de la publicité foncière le 12 juillet 2013 volume 2013D numéro 11821.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AW numéro 219, issue de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AW numéro 185

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jacques de BENOIST de LA PRUNAREDE notaire à BAILLARGUES le 4 février 1985, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 12 février 1985, volume 506, numéro 918.

NATURE DE LA SERVITUDE

Droit de raccordement au raccordement au bassin de rétention à réaliser par la Ville sur les parcelles cadastrées section AW numéros 216 et 219.

Une fois réalisé sous sa maîtrise d'ouvrage, il demeurera la propriété de la Commune de Baillargues.

Les conditions techniques et financières relatives à l'ensemble de ces travaux de réalisation dudit bassin de rétention feront l'objet d'une convention de partenariat entre le CCAS et la Ville.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit des propriétaires des fonds dominants, un droit de raccordement au bassin de rétention à réaliser sur les parcelles cadastrées section AW numéros 216 et 219.

La canalisation et les gaines nécessaires audit raccordement seront implantées aux frais du propriétaire du fonds dominant aux normes actuellement en vigueur et par les services compétents et arriveront au droit des parcelles constituant le fonds servant tel qu'il résulte du plan provisoire des points de raccordement ci-annexé. Annexe n°9.

Le propriétaire du fonds dominant fera entretenir cette servitude à ses frais exclusifs pour ce qui concerne les réseaux et gaines qui desservent sa propriété.

Il s'oblige à faire remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tous travaux ultérieurs de réparations ou entretien, de manière à n'apporter à son propriétaire que le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation ou à ces gaines du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Etant précisé que toutes les interventions techniques et entretien sur cette servitude ne pourront être effectués que par les services compétents autorisés en la matière et non par le propriétaire du fonds dominant lui-même.

Ce droit de raccordement entraîne une servitude de passage en tréfonds de tous les réseaux.

Afin de rendre possible ce droit au raccordement, le propriétaire du fonds dominant s'engage à amener les réseaux susvisés, à ses frais, en bordure dudit bassin de rétention aux endroits qui restent à être définis entre les parties.

INDEMNITÉ

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

La constitution de servitude s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus. »

2°) Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est surplombé par une ligne électrique HT et est donc concerné par la servitude d'utilité publique I4 relative à l'établissement de transport et de distribution électrique.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **VENDEUR** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

L'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR**, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR** ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **VENDEUR**, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A L'OPERATION D'AMENAGEMENT

ACTIONS EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ : COMPENSATION ÉCOLOGIQUE

Les études préalables établies dans le cadre du lancement du projet ont mis en exergue la nécessité d'intégrer les enjeux liés aux espèces protégées recensées dans la zone de projet.

En effet, la présence d'espèces protégées notamment la Gagée de Lacaita et le papillon Diane sur l'emprise du projet, a fait l'objet d'une cartographie ayant conduit à rechercher des modalités de préservation et de mise en défens des stations.

Le volet naturaliste de l'évaluation environnementale a été réalisé à la demande de la commune de BAILLARGUES.

Par suite, par arrêté préfectoral n° DREAL-BMC-2016-342-01 en date du 7 décembre 2016 « de dérogation aux interdictions relatives aux espèces de flore et de faune sauvage protégées pour le projet d'aménagement du secteur des Lignièrès à BAILLARGUES », Monsieur le Préfet de l'Hérault a autorisé la dérogation aux interdictions sur les espèces protégées identifiées sur le secteur du projet d'aménagement et a prescrit :

1°) des mesures de réduction, d'évitement à mettre en œuvre par la commune de BAILLARGUES et l'ensemble de ses prestataires engagés dans le projet d'aménagement du secteur des Lignièrès.

2°) des mesures compensatoires,

3°) des mesures de suivi.

L'arrêté préfectoral est valable à compter de sa signature et pendant toute la durée des travaux du projet d'aménagement du secteur des Lignièrès à BAILLARGUES.

Les mesures de compensation et de suivi sont mises en œuvre pendant 30 ans à partir de leur année de démarrage.

Par arrêté préfectoral modificatif n° DREAL-BMC-2016-342-01 en date du 22 octobre 2018 Monsieur le Préfet de l'Hérault a modifié l'article afférent aux mesures compensatoires pour la Diane afin d'accorder un délai supplémentaire.

Cette dérogation préfectorale a été délivrée sous réserve du respect par la commune de BAILLARGUES des engagements présentés dans le dossier de demande de dérogation, précisés ou complétés par les prescriptions des articles de l'arrêté préfectoral susvisé.

Un écologue désigné par la commune de BAILLARGUES interviendra comme coordinateur environnement notamment afin d'assurer la bonne mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction en phase chantier.

Engagements de l'ACQUEREUR

Ainsi, dans le cadre de la présente acquisition par la société d'aménagement « GGL AMENAGEMENT », en charge de la réalisation de l'aménagement puis de la commercialisation de lots à bâtir sur une partie « du secteur des Lignièrès » par l'obtention d'un permis d'aménager, celle-ci s'oblige aux engagements suivants :

- Le respect des mesures, prescriptions ou actions environnementales visées dans l'arrêté préfectoral et présentées dans le dossier de demande de dérogation.
- Fournir à la commune de Baillargues **XXX jours** avant le démarrage des travaux d'aménagement sur les terrains un calendrier précisant notamment leur nature, leur phasage, la date de début, et la date d'achèvement ; toutes évolutions apportées à ce planning seront portées à la connaissance de la commune dans les meilleurs délais.
- Transmettre à la commune de Baillargues les données nécessaires au suivi des mesures, prescriptions et actions dans le but d'assurer l'information obligatoire et régulière des services de l'état.
- Faire respecter par :

-les prestataires ou entreprises réalisant les travaux les mesures, actions environnementales ou prescriptions en phase chantier ou les mesures

d'atténuation des impacts du projet d'aménagement par l'insertion de clauses dans les marchés.

-les sous acquéreurs de lots à bâtir leurs ayants-droit ou ayants-cause, l'association syndicale libre ou les copropriétaires les mesures, prescriptions ou actions environnementales visées dans l'arrêté préfectoral et le dossier de demande de dérogation aux espèces protégées par l'insertion de clauses dans les pièces écrites et/ou graphiques afférentes au lotissement puis dans les actes authentiques de vente à intervenir avec l'aménageur.

Pour ce faire l'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu et pris connaissance, dès avant ce jour, de l'arrêté préfectoral du 7 décembre 2016, de l'arrêté préfectoral modificatif en date du 22 octobre 2018 ainsi que du dossier de demande de dérogation aux espèces protégées dont les copies sont ci-annexées- annexe XXX-

AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT- ART L 341-1 À L 342-1 ET R 341-1 À R 341-9

CODE FORESTIER

La commune de Baillargues a déposé un dossier de demande d'autorisation de défrichement pour le projet d'aménagement du futur quartier « Georges Bizet » visant le transfert et l'extension de l'Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) puis la création de logements individuels et collectifs, VRD et accès associés.

Par arrêté préfectoral n° DDTM34 2018-10-09846 en date du 19 octobre 2018, Monsieur le préfet de l'Hérault a autorisé le défrichement de 32 700 m² de bois et forêts sur les parcelles AW 78, AW 79, AW 86 et AW 185 sur la commune de Baillargues au lieudit « Truc de Roue » pour la construction d'un quartier à vocation d'habitat collectif et individuel et d'un EPHAD.

L'article 2 de l'arrêté susvisé et ci-après littéralement rapporté :

« En matière de réduction des risques naturels d'incendies de forêt, la présente autorisation est subordonnée au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé de la parcelle ainsi qu'une bande de 50 mètres de profondeur autour des travaux, du chantier et des constructions dans les conditions définies par le Code forestier et l'arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013. Les travaux de débroussaillage devront être réalisés dès l'obtention du permis d'aménager ou de construire et son affichage sur le terrain. Les travaux de maintien en état débroussaillé devront assurer, tout au long des années futures, la sécurité des personnes et des biens.

Le pétitionnaire devra également prévoir :

- les points d'eau conformes aux prescriptions techniques du SDIS compte tenu de l'aléa feu de forêt moyen sur le secteur. L'avis du SDIS doit donc être respecté par le demandeur (voir annexe 1) ;*
- la présence d'une piste périfrénière ceinturant l'aménagement afin de permettre le passage des véhicules des services de secours en cas d'incendie (voir annexe 1) ;*
- une voirie normalisée pour l'accès des services de secours ainsi qu'une aire de retournement conforme aux prescriptions techniques du SDIS (voir annexe 1). »*

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de l'arrêté préfectoral susvisé.

ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- 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

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.

GGL AMENAGEMENT a déposé un permis d'aménager transmis par la Mairie de BAILLARGUES, reçu en préfecture de région, service régional de l'archéologie, le 21 juin 2018.

Par arrêté n°76-2018-0568 en date du 2 juillet 2018, le Préfet de Région a prescrit une opération de diagnostic archéologique préalablement à la réalisation du projet « les Lignièrès-lieudit Truc de Roue » sis à BAILLARGUES pour une emprise de 39 860 m².

En application des articles L 211-1, L 214-1 à L 214-6 et R 214-1 à R 214-56 du code de l'Environnement l'**ACQUEREUR**, en sa qualité d'aménageur, a déposé le 5 juillet 2018 un dossier de demande de déclaration, complété le 7 novembre 2018, auprès du service de Police de l'Eau du département de l'Hérault.

Par courrier en date du 19 novembre 2018, Monsieur Le Préfet de l'Hérault a donné récépissé au pétitionnaire au titre des articles précités concernant la réalisation de l'opération « Quartier Georges Bizet » sur la commune de BAILLARGUES.

DIAGNOSTICS

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

L'immeuble est situé dans une zone non encore desservie par un réseau collectif d'assainissement.

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, l'**ACQUEREUR** est dûment informé que le raccordement à un réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

Termites

Le **BIEN** se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L 133-5 du code de la Construction et de l'Habitation, c'est à dire dans un secteur contaminé ou susceptible de l'être.

Toutefois, et considération prise de la nature du bien vendu, l'**ACQUEREUR** déclare avoir dispensé le **VENDEUR** de la fourniture d'un état parasitaire.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir connaissance du texte intégral des articles L 133-1 à L 133-65 et R 133-1 à R 133-8 du code de la construction et de l'habitation et des obligations qui s'imposeraient à lui en cas de découverte ultérieure de termites dans le **BIEN** acquis par lui aux présentes.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX



Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions établi par PREVENTIMMO (KINAXIA-SAS au capital de 165.004,56 euros- siège social 80 route des Lucioles- Espaces de Sophia, bâtiment C – 06560 Sophia Antipolis-SIREN : 514 061 738-RCS GRASSE) le **XXX** fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint-

A cet état sont joints :

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

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels  en date du .

Les risques pris en compte sont : .


Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone .

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).


L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en potentiel de catégorie .

Une copie de cette cartographie et de la définition des trois catégories est ci-annexée.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Une copie de la liste des résultats des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) identifiés sur le site GEORISQUES.GOUV.FR dans le Département de l'Hérault, est demeurée annexée-

La commune de BAILLARGUES XXX par un site répertorié.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

L'aléa le concernant est un aléa .

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est jointe.

Situation
environnementale
compléter A

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est jointe.

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 deviendront 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 ou à enregistrement sur les lieux ;

-ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

-qu'à sa connaissance :

- l'activité exercée dans l'immeuble 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 ;
- l'immeuble 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 ou à enregistrement ;
- 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 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.

OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

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 le **BIEN**.

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.

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES CAPTAGES DE L'EAU

Un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du _____ a institué dans la zone du **BIEN** un périmètre de protection du captage de l'eau afin de garantir la pérennité dans celui-ci des servitudes qu'il instaure. Cet arrêté a pour objet notamment d'interdire certaines activités et d'en réglementer d'autres afin qu'elles ne puissent pas nuire à la qualité des eaux captées dans cette zone.

Le périmètre ainsi défini correspond à trois niveaux de protection : la protection immédiate, celle rapprochée et celle éloignée, dont la réglementation diffère.

En l'espèce le périmètre dans lequel se trouve le **BIEN** est . La réglementation spécifique à ce périmètre est la suivante :

Une copie de l'arrêté est jointe.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

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

RÉITÉRATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le [] par le ministère de Maître **Christophe CAULIER** notaire à **BAILLARGUES (HERAULT)** moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

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

1-l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;

2-il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

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

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire en cours de validité, cadastre modèle "1", répertoire civil.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder le [] .

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.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

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

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

ABSENCE DE FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'**ACQUEREUR**. Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit de qui que ce soit.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

DÉCLARATION FISCALE

L'acquisition concerne un terrain à bâtir compte tenu du zonage au document d'urbanisme en vigueur, par suite sont ici synthétisées les différentes dispositions selon que les parties ou seulement l'une d'entre elles sont ou ne sont pas assujetties au sens des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts.

| PARTIES | Toutes assujetties | Vendeur seul assujetti | Acquéreur seul assujetti | Aucune assujettie |
|--|---|--|---|-------------------|
| REDEVABLE TVA | | | | |
| Terrain à bâtir | Vendeur tjrs redevable TVA (sur prix total -226 2 ou marge 268) | Vendeur tjrs redevable TVA (sur prix total - 226 2 ou marge 268) | Hors champ TVA | Hors champ TVA |
| FISCALITE 1594 0 G A I CGI (engagement de construire) | | | | |
| Terrain à bâtir | Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement – droit fixe 125 (691 bis) | | Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement – droit fixe 125 (691 bis) | |
| FISCALITE 1594 F quinquies A CGI (droits réduits) | | | | |
| Terrain à bâtir | Si pas d'engagement et TVA sur prix total : droits réduits à 0,715 | Si TVA sur prix total : droits réduits à 0,715 | | |
| FISCALITE 1594 D CGI (droit commun) | | | | |
| Terrain à bâtir | Si pas d'engagement et TVA sur marge | Si TVA sur marge | Si pas d'engagement de construire | Droit commun |
| FISCALITE 1115 CGI (achat pour revendre) | | | | |
| Terrain à bâtir | Option possible | Option impossible | Option possible | Option impossible |

En outre, dans le cas d'un lot revendu comme terrain à bâtir ayant été acquis comme terrain d'assiette d'un immeuble bâti et comme tel assimilé à ce dernier où l'identité entre le bien acquis et le bien revendu n'est pas vérifiée, il en résulte que la revente doit être soumise à la TVA sur le prix de vente total. Il en est de même en cas de division parcellaire intervenue entre l'acquisition initiale et la cession ayant entraîné un changement de qualification ou un changement physique telle une modification des superficies vendues par rapport à celles mentionnées dans l'acte d'acquisition, la taxation doit alors se faire sur le prix de vente total en application des articles 266 et 267 du CGI. En revanche, lorsque la division parcellaire est antérieure à l'acte d'acquisition initial, qu'un document d'arpentage a été établi pour les besoins de la cession permettant d'identifier les différentes parcelles dans l'acte ou qu'un permis d'aménager faisant apparaître de manière précise les divisions envisagées a été obtenu préalablement à la cession, la taxation sur la marge s'applique dès lors qu'aucun changement physique ou de qualification juridique des parcelles cédées n'est intervenu avant la revente.

Le **VENDEUR** déclare :

– qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du CGI dans le cadre de son activité économique et, qu'ayant acquis lesdites parcelles à titre de réserve foncière, qu'il agit en tant que tel aux présentes ;

– que lesdites parcelles vendues sont un terrain à bâtir au sens de l'article 257, I, 2, 1° du CGI s'agissant de parcelles situées en zone 2AUb à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, du PLU ;

– qu'aucune des acquisitions desdites parcelles n'a ouvert de droit à déduction de TVA,

- que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant la même qualification, terrain à bâtir ou immeuble bâti, peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

A confirmer
avec les titres de
propriété par lesquels
la commune s'est
rendu propriétaire des
parcelles cédées.

Le redevable de la taxe sur la valeur ajoutée est le **VENDEUR** qui est une personne assujettie à cette taxe au sens de l'article 256 du Code général des impôts. Il s'oblige ainsi, déduction faite de celle supportée en amont, à l'acquitter dans le délai légal au Centre des Finances Publiques 156 rue Alfred Nobel CS 99501 - 34266 Montpellier Cédex 2, dont il dépend, sur imprimés CA3, étant identifié auprès de ladite recette sous le numéro FR 3F243400017.

Droits de mutation

L'**ACQUEREUR** déclare :

– qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée dans le cadre de son activité économique, au sens de l'article 256 A du CGI et qu'il agit en tant que tel ;

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

Il déclare à cet effet :

- Être une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour. Etant observé que ce délai est ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant l'un des droits de préemption des locataires (article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 décembre 1975 ou article 15 de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989).

- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de XXX - Centre des finances publiques, XXX, où le redevable est identifié sous le numéro FR xxx.
- Que son numéro SIREN est le xxx.
- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, il entend être soumis au tarif de droit commun, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts. Etant observé que cette prorogation doit être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente.

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

- Lorsqu'à l'échéance du délai de cinq ans, l'engagement de revendre n'est respecté que pour une fraction du bien sur lequel il portait, l'acquéreur est redevable des droits dont il a été dispensé, ainsi que des frais et intérêts de retard qui en résultent, à hauteur de la différence entre le prix auquel il avait acquis le bien et le prix auquel a été vendu la (ou les) fraction du bien pour laquelle l'engagement a été respecté. Cette solution s'applique par parcelle ou lot lorsque leur prix d'acquisition a été distingué dans l'acte.

- Conformément au IV bis du A de l'article 1594-0 G, une prorogation annuelle renouvelable du délai de cinq ans pour revendre peut être accordée, par le directeur départemental ou régional des finances publiques du lieu de situation de l'immeuble ayant fait l'objet de l'engagement, si celui-ci est situé dans le périmètre d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) définie à l'article L.311-1 du code de l'urbanisme et qu'il a été acquis par la personne chargée de l'aménagement ou de l'équipement de cette zone.

Ainsi que précisé par le IV de l'article 266 bis de l'annexe III au CGI, la demande de prorogation doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai de cinq ans précédemment imparti pour revendre, et adressée par pli recommandé avec avis de réception postale. Elle doit être motivée et préciser la consistance de l'immeuble concerné, ainsi que le montant des droits dont l'exonération a été subordonnée à la réalisation de l'engagement prévu à l'article 1115. La prorogation susceptible d'être accordée peut être renouvelée dans les mêmes conditions.

De telles prorogations annuelles peuvent être notamment accordées en raison des retards pris dans la commercialisation de la ZAC du fait de difficultés administratives ou techniques, ainsi que des délais nécessaires à l'appropriation de l'ensemble du foncier de la zone qui peut conditionner la rétrocession des emprises en cause.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Article 1529 II du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Conformément aux dispositions de l'article 1605 nonies du Code général des impôts, une taxe est due par le vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, et dont le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition est supérieur à 10.

Cette taxe, dont le taux d'imposition varie selon le rapport entre le prix de cession et celui d'acquisition, sera prélevée sur le prix de vente pour être versée à l'appui de la réquisition pour publier ou de la présentation à l'enregistrement.

Parcelles
constructibles
postérieurement au 13
janvier 2010 donc taxe à
calculer

PLUS-VALUE

Le **VENDEUR** déclare sous sa responsabilité qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

FRAIS

L'**ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le **VENDEUR** supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur, honoraires estimés conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, à la somme toutes taxes comprises de QUATRE CENT VINGT EUROS (420,00 EUR), seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie ou cas de refus de prêt. Ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, l'**ACQUEREUR** verse au compte de l'ONB SAS, titulaire d'un Office Notarial à Baillargues (Hérault), 242, Avenue du Golf. la somme de sept cent euros (700,00 eur).

Cette somme correspondant, savoir :

- aux honoraires de rédaction des présentes d'un montant de quatre cent vingt euros toutes charges comprises (420,00 €) soit trois cent cinquante euros hors charges (350,00 €)
- et le solde soit la somme de deux cent quatre-vingt euros (280,00 €) à la provision sur les frais notariés.

La somme de quatre cent vingt euros (420,00 €) restera acquise au notaire au titre de la rédaction des présentes.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de

l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance de l'**ACQUEREUR**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou en cas de refus de prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITÉ DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, l'**ACQUEREUR** aurait la faculté :

a- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant.

b- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que la validité des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le **VENDEUR** indique que le **BIEN** est assuré auprès de , qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la ou les compagnies assurant le **BIEN**.

REDACTION DE L'ACTE DE VENTE

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Christophe CAULIER.

REQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout clerc de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les soussignés 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'ils sont informés des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, 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.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

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

ABSENCE DE DROIT DE RÉTRACTATION

Le représentant de la société acquéreur déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à 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 SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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, etc.),
- 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,
- 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 aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données 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.

DISJONCTION DES PIECES JOINTES

Les parties conviennent que les pièces jointes au présent acte sous signature privée pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

RECAPITULATIF DES PIECES JOINTES

| TYPE DE PIECE JOINTE | référence (Page -titre) |
|----------------------|----------------------------|
|----------------------|----------------------------|

FAIT à

Le

En un seul exemplaire qui, à la réquisition des parties, reste en la garde et possession de l'Office Notarial, 242, Avenue du Golf à BAILLARGUES , constitué pour cette tâche mandataire commun de ces parties, qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Les présentes comprenant :

- trente et un pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

| | |
|------------------|--|
| VENDEUR | |
| ACQUEREUR | |
| SEQUESTRE | |