

102895201

AB/NAF

## **PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE**

### **CTS MAIRE/ COMMUNE DE LAVERUNE**

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,  
LE +++**

**A MONTPELLIER (Hérault), 819, Avenue Raymond Dugrand, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître André BONNARY, Notaire de la Société Civile Professionnelle dénommée "François GRANIER, André BONNARY, Rémi FOURNIER MONTGIEUX, Jean-Christophe CLARON et Laurent DAUDET, Notaires", titulaire d'un Office Notarial à MONTPELLIER, soussignée,**

**Avec la participation de Maître Vincent CAPELA LABORDE assistant Madame Laurence MAIRE**

**Avec la participation de Maître Raphael DEMAILLE assistant Madame Christine MAIRE**

**Avec la participation de Maître Christophe CAULIER assistant l'ACQUEREUR**

**A reçu le présent acte à la requête des parties ci-après identifiées.**

#### **VENDEUR**

**1/Madame Christine Bernadette Nadine MAIRE,+++ , demeurant à MONTPELLIER (34000).**

**Née à MONTPELLIER (34000) le 1er juin 1971.**

**Célibataire.**

**Non liée par un pacte civil de solidarité.**

**De nationalité Française.**

**Résidente au sens de la réglementation fiscale.**

**est présente à l'acte.**

2/Madame Laurence Josée Elisabeth **MAIRE**, **+++**, demeurant à MONTPELLIER (34000).

Née à MONTPELLIER (34000) le 30 mai 1967.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.  
est présente à l'acte.

3/Madame Valérie Cécile Catherine **MAIRE**, **+++**, demeurant à MONTPELLIER (34000).

Née à MONTPELLIER (34000) le 8 novembre 1974.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.  
est présente à l'acte.

**VENDEUR à concurrence du tiers indivis en pleine propriété chacun.**

#### **ACQUEREUR**

La **COMMUNE DE LAVERUNE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public, dont l'adresse est à LAVERUNE (34880) – Mairie – Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 213401342.

#### **QUOTITES ACQUISES**

La commune de LAVERUNE acquiert la pleine propriété.

#### **SOLIDARITE**

En cas de pluralité de **VENDEUR** et/ou d'**ACQUEREUR**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

#### **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.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

## TERMINOLOGIE

Pour l'application et l'interprétation des présentes, les termes et expressions suivants, qu'ils soient indifféremment utilisés au singulier ou au pluriel auront, au cours de l'acte, les sens résultant des définitions et abréviations ci-dessous, sauf si le contexte impose un sens différent.

**Bien(s) ou Immeuble** : désigne les biens et droits immobiliers objet des présentes ;

**Acte Authentique ou Vente** : désigne l'acte authentique de vente qui sera signé après réalisation des conditions suspensives des présentes et qui constatera le transfert de propriété des biens et droits objet des présentes ;

**Annexe** : désigne une annexe aux présentes qui en fait partie intégrante (étant ici précisé que chaque annexe a été rédigée sous la seule responsabilité de son rédacteur, notamment quant à l'exactitude des informations qui y figurent) ;

**Jour Ouvré** : désigne un jour calendaire autre qu'un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé en France Métropolitaine ; étant précisé qu'en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, tout délai stipulé aux termes des présentes qui expirerait un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé serait prorogé jusqu'au premier jour ouvré suivant ;

**Jour calendaire** : Correspond à la totalité des jours du calendrier de l'année civile, du 1er janvier au 31 décembre, y compris les jours fériés ou chômés ;

**Prix de vente** : désigne le prix de vente biens et droits immobiliers objet des présentes ;

**Surface de plancher administrative, telle que définie au permis (par abréviation « SDP »)** : désigne la surface de l'ensemble des planchers de la construction à édifier, telle que définie par les articles L112-1 et R112-2 du Code de l'urbanisme à la date des présentes ;

## PRESENCE – REPRESENTATION

- Madame Christine Bernadette Nadine **MAIRE** est présente à l'acte
- Madame Laurence Josée Elisabeth **MAIRE** est présente à l'acte
- Madame Valérie Cécile Catherine **MAIRE** est présente à l'acte
- La commune de **LAVERUNE** est représentée à l'acte par Monsieur Roger CAIZERGUES, Maire de ladite commune, élu à cette fonction le 3 avril 2014, spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du ..... visée par la Préfecture de l'Hérault le ....., dont une copie est annexée.

Cette 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.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus visé n'est pas écoulé et que la collectivité dont il s'agit n'a reçu notification d'aucun recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que le représentant de la commune le déclare.

## **EXPOSE**

La commune de LAVERUNE s'est donnée comme objectif de développer une agriculture périurbaine de proximité. Le site du domaine du château est l'un des deux espaces visés par le projet d'Agriparc. Ce site comprend le château, son parc boisé, ainsi que le parc muré, espace agricole privé. Le projet d'Agriparc sur cet espace correspond à la création d'un espace public et économique sur le thème de l'agriculture en développant une agriculture périurbaine de proximité et en réalisant une continuité urbaine et paysagère avec le château et la ville.

Parallèlement, la commune envisage l'extension de la continuité urbaine sur une emprise de 25.000 m<sup>2</sup> en limite du projet d'Agriparc, permettant la réalisation d'une opération de logements et d'un local commercial de 14 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher accompagnée de la création de nouveaux espaces publics et de voiries.

Sur ce site le **VENDEUR** est propriétaire d'un tènement immobilier sur lequel est édifié un bâtiment anciennement à usage de bergerie.

Ce tènement foncier, d'un seul tenant, a une superficie d'environ 324.375M<sup>2</sup>, et se trouve situé en bordure du château de LAVERUNE. Il est actuellement classé en zone A1 et N1 au PLU de la commune.

En conséquence, les parties se sont rapprochées en vue de la cession à la commune de LAVERUNE d'une partie de la propriété de l'Indivision MAIRE, afin de permettre la réalisation du projet d'agriparc, d'un projet immobilier à usage d'habitation et d'un local commercial pour une surface de plancher totale de 14.000m<sup>2</sup> sur une assiette foncière de 25.000 m<sup>2</sup> conservée par le **VENDEUR**, et la conservation par l'indivision MAIRE d'un terrain à usage agricole d'une surface de 50.000 m<sup>2</sup> à desservir depuis le portail au sud du tènement foncière par la route de l'Embaronière au moyen d'un servitude de passage en limite du projet d'Agriparc.

Afin d'encadrer l'aménagement futur des 14.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinés à recevoir des logements et un local commercial, la ville de LAVERUNE a fait établir un cahier des charges définissant les règles de constructibilité de de l'emprise de 25.000 m<sup>2</sup> et prévoit la modification du Plan Local d'Urbanisme en conséquence.

Une copie de ce cahier des charges est demeurée ci-annexée.

### **Annexe n°1**

La ville de LAVERUNE a proposé au VENDEUR la signature d'un avant contrat de vente à son profit des parcelles nécessaires à la réalisation de l'Agriparc au prix d'1,20€/m<sup>2</sup> sous la condition suspensive, impulsive et déterminante, suivante :

- obtention par le candidat aménageur retenu aux termes d'un mise en concurrence organisée par le VENDEUR sur la base du cahier des charges établie par la mairie de LAVERUNE, candidat agréé par la commune.

- d'un permis d'aménager définitif sur les 25.000 m<sup>2</sup> conservés par le VENDEUR,

- ainsi que un ou plusieurs permis de construire également devenus définitifs portant sur les droits à construire affectés aux lots issus de la division du permis d'aménager à l'exception des lots destinés à recevoir des habitations individuelles.

Dès lors, les parties sont convenues de la présente promesse synallagmatique.

## **NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS**

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

**IDENTIFICATION DU BIEN****DÉSIGNATION**

**A LAVERUNE (34880)**, un terrain en nature essentiellement de terre agricole et de parc boisé avec bancs, statues, puits et forages, d'une superficie de 248.535m<sup>2</sup>, à détacher d'un tènement foncier cadastré :

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit                     | Surface          |
|---------|----|-----------------------------|------------------|
| BB      | 89 | LE CHATEAU                  | 01 ha 41 a 90 ca |
| BB      | 96 | LE CHATEAU                  | 16 ha 97 a 04 ca |
| BB      | 43 | RUE DU MOULIN DE TOURTOUREL | 00 ha 18 a 67 ca |
| BD      | 22 | LES PRES                    | 13 ha 86 a 14 ca |

Total surface : 32 ha 43 a 75 ca

Un extrait de plan cadastral figurant la division foncière du bien vendu est demeuré annexé aux présentes.

**Annexe n°2**

Le surplus des parcelles cadastrées BD 22 et BB 43 et BB 96 en ce compris le bâti édifié sur cette dernière restera la propriété des vendeurs.

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 attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

**INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN**

Il est ici précisé qu'aucun bornage n'a été effectué, sur le terrain dont il s'agit. L'ACQUEREUR s'engage à faire établir un constat contradictoire de bornage à ses frais pour l'établissement des limites du terrain vendu et le calcul de sa superficie exacte.

**ORIGINE CADASTRALE**

Etant ici précisé que la parcelle cadastrée BB 96 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée BB 91, par suite d'une division intervenu aux termes d'un acte reçu par Maître BLAZY, notaire à LUNEL le 20 septembre 2004, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 21 octobre 2004 volume 2004P numéro 14601.

**ABSENCE DE MEUBLES**

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

**EFFET RELATIF****En ce qui concerne les parcelles cadastrées BB 89, BB 96 et BD 22**

- Pour la Nue-Propriété

Donation partage suivant acte reçu par Maître BLAZY notaire à LUNEL le 10 décembre 1998, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 2 janvier et 2 avril 1999, volume 99P, numéro 1032.

Attestation rectificative en date du 25 mars 1999, publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 2 avril 1999, volume 99P, numéro 4606.

- Pour l'Usufruit

Par suite du décès de Monsieur René Camille Alexandre **MAIRE**, intervenu le 27 juin 2012 à CASTELNAU LE LEZ.

### **En ce qui concerne les parcelles BB 43**

- Attestation immobilière suivant acte reçu par Maître Bernard BLAZY, notaire à LUNEL, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 6 février 2013, volume 2013P numéro 2087.

## **CONSTITUTION DE SERVITUDE**

Les parties s'engagent lors de la réitération des présentes par acte authentique à constituer la servitude de passage ci-après détaillée.

### **SERVITUDE DE PASSAGE**

#### **Fonds dominant :**

**Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : le VENDEUR aux présentes**

**Désignation cadastrale : les 50.000 m<sup>2</sup> conservés par le VENDEUR issus des parcelles cadastrée BB 96 et BD 22**

#### **Origine de propriété :**

- Pour la Nue-Propriété

Donation-partage suivant acte reçu par Maître BLAZY notaire à LUNEL le 10 décembre 1998, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 2 janvier et 2 avril 1999, volume 99P, numéro 1032.

Attestation rectificative en date du 25 mars 1999, publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 2 avril 1999, volume 99P, numéro 4606.

- Pour l'Usufruit

Par suite du décès de Monsieur René Camille Alexandre **MAIRE**, intervenu le 27 juin 2012 à CASTELNAU LE LEZ.

#### **Fonds servant :**

**Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : l'ACQUEREUR aux présentes**

**Désignation cadastrale : le BIEN objet des présentes**

**Origine de propriété : les présentes**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tout temps et heure et avec tout véhicule. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de trois mètres.

Son emprise est figurée au plan ci-joint approuvé par les parties. Ce passage part de de l'extrémité sud de l'emprise des 50.000 m<sup>2</sup> en longeant le mur pour aboutir au portail au sud de la parcelle BD 22 rejoignant le croisement du chemin dit de l'Embaronière et du chemin du Tourtorel dit de la Prade.

Ce passage est en nature de chemin de terre et est à aménager par et aux frais du propriétaire du fonds servant.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf le portail existant dont les PARTIES organiseront l'ouverture et la fermeture.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule agricole. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

Cette servitude est consentie sans indemnité.

Etant ici précisé que l'ACQUEREUR s'oblige à consentir un élargissement de cette servitude à la demande des VENDEURS, pour le cas où les parcelles, objet du fonds dominant deviendraient un jour constructible.

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute occupation et encombrements quelconques.

### **PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE DEUX CENT QUARANTE-DEUX EUROS (298 242,00 EUR)** sur la base de 248.535 m<sup>2</sup>, soit 1,20 € le mètre carré, à parfaire en fonction de la superficie exacte issue du bornage à effectuer.

### **PAIEMENT DU PRIX**

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

### **COMPLEMENT DE PRIX**

Ce dispositif a pour effet de prendre en compte la survenance d'événements indéterminés à ce jour qui aurait pour conséquence de modifier l'équilibre financier des accords intervenus entre les parties.

L'aménagement du contrat ainsi envisagé est circonscrit de manière stricte par les parties à l'hypothèse d'une modification des documents d'urbanisme ayant pour effet de changer en tout ou en partie le classement en zone agricole ou naturelle des terrains vendus et ce pendant une durée de DIX (10) ans à compter de l'acte de vente.



Plus précisément, cette éventuelle circonstance résultera de la modification du document d'urbanisme (PLU, PLUi ou autre) devenu exécutoire s'appliquant aux terrains objet des présentes, constituant en cela un élément lié à la survenance d'un événement futur ne dépendant pas uniquement de la seule volonté de l'une des parties ni d'accords ultérieurs entre elles.

Par là même ce complément de prix ne peut en aucune manière être analysé comme une indétermination du prix de vente susceptible d'entraîner la nullité du contrat au regard des dispositions de l'article 1591 du Code civil.

Dans cette hypothèse, un complément de prix sera dû aux vendeurs par la ville de LAVERUNE correspondant à la différence entre le prix de vente convenu aux présentes, soit 1,20€/m<sup>2</sup> de terrain et une valeur qui sera fixée à dire d'expert. Cette valeur s'appliquera aux superficies ayant fait l'objet d'un changement de destination dans le document d'urbanisme décidant de l'affectation des terrains (PLU, PLUi ou autre). Les frais d'expertise des terrains seront pris en charge par les parties pour moitié chacun.

En tout état de cause, le changement des règles d'urbanisme au sein de la zone agricole ou naturelle pour permettre la construction des équipements liés à l'Agriparc ou un équipement public exceptionnel lié à celui-ci ou à l'accroissement de la population communale, ne pourra justifier l'application de la présente clause.

### **PACTE DE PREFERENCE**

Les parties s'engagent lors de la réitération des présentes par acte authentique à constituer le pacte de préférence ci-après détaillé.

Le **VENDEUR** fait réserve expresse au profit de l'**ACQUEREUR** qui accepte ou de ses ayants droit, d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de :

Des 50.000M<sup>2</sup> conservés par le **VENDEUR** issus des parcelles cadastrées **BB 96 et BD 22**

L'**ACQUEREUR** aura un droit de préférence sur tout amateur pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués à son domicile par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La lettre recommandée devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations des présentes, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas.

L'**ACQUEREUR** du droit de préférence disposera alors d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus d'acquérir ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation au droit de préférence.

En cas de refus ou de silence de la part du bénéficiaire du pacte, le **VENDEUR** sera ainsi libre de vendre le bien à un tiers sans que cela puisse l'être à des conditions plus favorables que celles qui ont été proposées à l'**ACQUEREUR**, sauf alors à re-purger le droit de préférence.

Si le **VENDEUR** venait à ne pas respecter les obligations découlant des présentes, l'**ACQUEREUR** sera alors fondé, outre à obtenir des dommages-intérêts en réparation du préjudice ainsi subi, à demander la nullité de la vente consentie par le **VENDEUR** à un tiers acquéreur ou sa substitution en cas de collusion frauduleuse entre eux.

Le présent pacte de préférence sera convenu pour une durée de 10 années à compter de la réitération des présentes par acte authentique.



### **Charges et conditions**

Le droit de préférence ci-dessous conféré ne jouera qu'en cas de vente et non en cas d'échange ou d'apport en société. D'autre part, les propriétaires desdites parcelles auront toujours le droit de disposer à titre gratuit, par acte entre vifs ou testamentaire, de l'immeuble ci-dessus désigné, mais à la charge d'imposer au bénéficiaire de la libéralité entre vifs ou à cause de mort, l'obligation de respecter le présent pacte de préférence pour le cas où ledit bénéficiaire voudrait lui-même disposer à titre onéreux de l'immeuble avant l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Il est expressément convenu que le présent droit de préférence qui sera conféré par acte authentique est entièrement cessible, à titre onéreux comme à titre gratuit, et transmissible à ses héritiers et représentants.

Aux termes des dispositions de l'article 1123 du Code civil, troisième et quatrième alinéas, « Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir ».

« L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat.

### **NÉGOCIATION**

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié directement entre elles sans intermédiaire.

### **ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRÊT**

L'**ACQUEREUR** étant une personne visée par l'article L 313-2 du Code de la consommation, le présent acte n'entre pas dans le champ d'application du Code de la consommation relatifs aux prêts pour l'habitation.

### **RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

### **CONDITIONS SUSPENSIVES ET RESERVES**

Les présentes sont soumises à des conditions suspensives et réserves stipulées, pour certaines dans l'intérêt de l'**ACQUEREUR** seul, et pour d'autres dans l'intérêt du **VENDEUR** seul.

En conséquence la non-réalisation d'une seule de ces conditions ou réserves entraînera la caducité des présentes sauf si le **VENDEUR et ou l'ACQUEREUR** renonçait à se prévaloir de celles stipulées dans son seul intérêt.

Cette renonciation devra intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au notaire dans le délai prévu pour la réalisation de la condition dont il s'agit.

### **I- CONDITION SUSPENSIVE À LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER**

#### **DROIT DE PREEMPTION**

La promesse est consentie 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. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **VENDEUR** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption 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, la promesse sera caduque et le **VENDEUR** délié de toute obligation à l'égard de l'**ACQUEREUR**.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **VENDEUR** qui mandate à cet effet le notaire de transmettre la notification au titulaire du droit et d'en recevoir réponse.

~~La Commune de LAVERUNE renonce d'ores et déjà à exercer tout droit de préemption dont elle pourrait se prévaloir concernant la vente du surplus des terrains restants la propriété des VENDEURS et devant faire l'objet de l'aménagement et de la construction dans le cadre des conditions ci après stipulées.~~

## **II- CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN INTRODUITES AU BENEFICE DE L'ACQUEREUR**

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

- Que les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne révèlent pas de servitudes, de charges, ni de vices non révélés aux présentes et pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination voulue par l'**ACQUEREUR**.
- Que l'état hypothécaire ne révèle pas de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de mainlevée ou dispense de purge des hypothèques. Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance le **BIEN** a la situation hypothécaire suivante : libre de toute inscription.

## **III- CONDITIONS SUSPENSIVES INTRODUITES AU BENEFICE DU VENDEUR**

### **1- Obtention d'un permis d'aménager par le candidat retenu pour l'aménagement des 25.000 m<sup>2</sup> conservés par le VENDEUR**

La présente vente est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- obtention par le candidat agréé d'un permis d'aménager les 25.000 m<sup>2</sup> conservés par le VENDEUR délivré de façon expresse et devenu définitif et conforme aux prescriptions du cahier des charges demeuré annexé aux présentes.

Ce permis d'aménager devra autoriser 14.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher constructible pour la création de 235 logements maximum et d'un local commercial, en deux tranches, la seconde tranche ne pouvant démarrer qu'après achèvement des constructions programmées sur la première tranche. Il devra également prévoir une convention de rétrocession des voiries et réseaux divers dans le domaine public par préférence à tout autre mode de gestion des VRD.

Délai pour déposer la demande du permis :

**Le VENDEUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive :

Prévoir que le candidat retenu pour l'aménagement des 25.000 m<sup>2</sup> conservés par le VENDEUR ait déposé auprès de l'autorité compétente, **au plus tard dans les deux mois suivant** la mise en compatibilité du PLU suite à déclaration de projet ou modification du PLU devenue exécutoire, une demande dudit permis d'aménager.

Délai pour l'obtention du permis devenu définitif :

Ce permis d'aménager devra être devenu définitif **au plus tard dans le délai de 29 mois** à compter des présentes.

Cependant, si l'autorité compétente, comme la loi l'y autorise, vient à requérir des délais supplémentaires pour l'instruction de ce permis, ou plus généralement si le permis d'aménager n'est pas obtenu et devenu définitif dans le délai visé ci-dessus pour toute raison non imputable au **VENDEUR**, le délai prévu ci-dessus pour la réalisation de cette condition suspensive, ainsi que les dates butoirs fixées aux paragraphes intitulés "DELAI" et "REALISATION" ci-dessus, seront prorogés automatiquement et sans formalités d'une durée égale au délai supplémentaire requis.

Etant ici précisé que cette prorogation automatique ne pourra pas avoir pour effet de porter la durée totale de la promesse à plus de 30 mois.

Situation en cas de retrait ou de recours :

a - en cas de retrait du permis

Si le permis fait l'objet d'un retrait (à la suite éventuellement d'un recours gracieux ou à la demande du Préfet dans le cadre du contrôle de légalité) dans les trois (3) mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues, sans indemnité de part et d'autre.

b - en cas de recours contentieux

Si le permis fait l'objet d'un recours contentieux dans les délais légaux (à la suite éventuellement d'un recours gracieux qui serait rejeté - expressément ou tacitement - par l'administration), les présentes seront automatiquement prorogées d'un délai de CINQ (5) mois supplémentaires. Si à l'issue de cette période, le ou les recours n'ont pas été levés, les présentes seront caduques, sans formalité et sans indemnité de part ni d'autre, le tout sauf nouvelle prorogation valablement convenue entre les parties.

c - en cas de recours gracieux

Si le permis fait l'objet d'un recours gracieux, il est rappelé que la Commune doit accuser réception dudit recours, conformément aux dispositions en vigueur. Le délai de recours contentieux commencera alors à courir soit à compter de la réponse de la Mairie dès lors que celle-ci est conforme aux règles de forme édictées par les textes en vigueur, soit à défaut de réponse, deux mois après l'accusé de réception susvisé.

En conséquence :

- Si le permis est retiré suite audit recours gracieux, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues, sans indemnité de part et d'autre.

- Si le recours gracieux est rejeté et n'est pas suivi d'un recours contentieux, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

- Si le recours gracieux est rejeté mais suivi d'un recours contentieux, les dispositions développées ci-dessus au paragraphe « en cas de recours contentieux » ont vocation à s'appliquer.

Si la date de réitération prévue aux présentes survenait alors que le permis fait l'objet d'un recours gracieux, le délai de réitération serait automatiquement prorogé jusqu'au terme du recours gracieux, sans que cette prorogation ne puisse excéder deux mois.

Il est toutefois rappelé que les recours dont s'agit pour être recevables doivent avoir été notifiés au **VENDEUR** dans le délai prévu par l'article R600-1 du Code de l'Urbanisme.

**2- Obtention d'un ou plusieurs permis de construire exprès devenus définitifs**

La réalisation des présentes est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par le **VENDEUR, ses ayants droits et/ou ayants causes**, d'un ou plusieurs permis de construire autorisant la mise en œuvre des 14.000 m<sup>2</sup> de droits à construire (et du local commercial) organisés dans le cadre du permis d'aménager objet de la condition suspensive ci-dessus, à l'exception des lots de terrain destinés à recevoir des constructions individuelles.

Ce ou ces permis de construire devant être :

- exprès et devenus définitifs ;
- et pouvant être mis œuvre immédiatement, sous réserve du phasage de l'opération voulu par la Mairie de LAVERUNE.

Cette condition sera réputée remplie :

- par la réception par le **VENDEUR** ou ses ayants droits ou ayants causes de la notification visée par l'article R424-10 du Code de l'Urbanisme ;
- ainsi que par l'absence de retrait administratif, de déféré préfectoral et de recours des tiers (gracieux, contentieux ou hiérarchique) dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R600-1 du Code de l'urbanisme.

Délai pour déposer la ou les demandes des permis, hors constructions individuelles :

**Le VENDEUR, ses ayants droits et/ou ayants causes**, devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive :

Déposer sa ou ses demandes, **au plus tard dans les deux mois suivant la mise en compatibilité du PLU suite à déclaration de projet ou modification du PLU devenue exécutoire, et concomitamment à la demande de permis d'aménager susvisée.**

Etant ici rappelé que, si la réalisation de l'opération de construction nécessite la démolition des constructions existantes, la demande de permis de construire devra également comporter demande d'autorisation de permis de démolir ; le permis de construire devra donc également mentionner l'autorisation de démolir.

Délai pour l'obtention du ou des permis devenus définitifs :

Ce ou ces permis de construire devront être devenus définitifs **au plus tard dans le délai de 29 mois** à compter des présentes.

Cependant, si l'autorité compétente, comme la loi l'y autorise, vient à requérir des délais supplémentaires pour l'instruction de ce permis, ou plus généralement si le permis de construire n'est pas obtenu et devenu définitif dans le délai visé ci-dessus pour toute raison non imputable au **VENDEUR**, le délai prévu ci-dessus pour la réalisation de cette condition suspensive, ainsi que les dates butoirs fixées aux paragraphes intitulés "DELAI" et "REALISATION" ci-dessus, seront prorogés automatiquement et sans formalités d'une durée égale au délai supplémentaire requis.

Situation en cas de retrait ou de recours :

a - en cas de retrait du permis

Si le permis délivré à **VENDEUR** fait l'objet d'un retrait (à la suite éventuellement d'un recours gracieux ou à la demande du Préfet dans le cadre du contrôle de légalité) dans les trois (3) mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues, sans indemnité de part et d'autre.

b - en cas de recours contentieux

Si le permis fait l'objet d'un recours contentieux dans les délais légaux (à la suite éventuellement d'un recours gracieux qui serait rejeté - expressément ou tacitement - par l'administration), les présentes seront automatiquement prorogées

d'un délai de CINQ (5) mois supplémentaires. Si à l'issue de cette période, le ou les recours n'ont pas été levés, les présentes seront caduques, sans formalité et sans indemnité de part ni d'autre, le tout sauf nouvelle prorogation valablement convenue entre les parties.

**c - en cas de recours gracieux**

Si le permis fait l'objet d'un recours gracieux, il est rappelé que la Commune doit accuser réception dudit recours, conformément aux dispositions en vigueur. Le délai de recours contentieux commencera alors à courir soit à compter de la réponse de la Mairie dès lors que celle-ci est conforme aux règles de forme édictées par les textes en vigueur, soit à défaut de réponse, deux mois après l'accusé de réception susvisé.

En conséquence :

- Si le permis est annulé suite audit recours gracieux, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues, sans indemnité de part et d'autre.

- Si le recours gracieux est rejeté et n'est pas suivi d'un recours contentieux, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

- Si le recours gracieux est rejeté mais suivi d'un recours contentieux, les dispositions développées ci-dessus au paragraphe « en cas de recours contentieux » ont vocation à s'appliquer.

Si la date de réitération prévue aux présentes survenait alors que le permis fait l'objet d'un recours gracieux, le délai de réitération serait automatiquement prorogé jusqu'au terme du recours gracieux, sans que cette prorogation ne puisse excéder deux mois.

Il est toutefois rappelé que les recours dont s'agit pour être recevables doivent avoir été notifiés au **VENDEUR** dans le délai prévu par l'article R600-1 du Code de l'Urbanisme.

**Engagements de l'ACQUEREUR et du VENDEUR**

**Le VENDEUR s'engage à accomplir, en toute bonne foi, les diligences nécessaires à la réalisation de la présente condition suspensive (et notamment à déposer sa demande de permis de construire dans les délais sus-indiqués et à afficher le permis obtenu sur le Terrain le moment venu).**

**Taxes et participations**

Au titre des conditions d'obtention de ce(s) permis, il est notamment prévu :

- qu'il ne devra pas être exigé plus de 30% de logements sociaux (PLAi et PLUs) calculé sur le nombre de logements de l'opération, correspondant à 25 % au moins de la surface de plancher autorisée le surplus étant destiné à être réalisé et vendu dans le secteur dit « libre ». Etant précisé que le taux ci-dessus indiqué pourra subir une variation à la hausse ou à la baisse pour être conforme aux nouvelles dispositions législatives et/ou aux documents d'urbanisme mis en place par Montpellier Méditerranée Métropole et la commune de Laverune.

- qu'il ne devra pas imposer le versement d'une taxe d'aménagement majorée,
- qu'il ne devra pas comporter d'obligation d'édifier aux frais du **VENDEUR** un ouvrage ne figurant pas dans la demande de permis de construire ;

- Et d'une manière générale, qu'il ne devra pas imposer de participation notamment au titre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP).

Etant ici précisé que si dans les délais ci-dessus convenus, soit dans les 29 mois des présentes,

a) Le permis d'aménager et le ou les permis de construire n'étaient pas encore obtenus, le délai de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives serait prorogé du temps nécessaire à leur obtention et à la purge du délai de retrait administratif et de recours augmenté du délai de notification prévu à

l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme, sans toutefois que cette prorogation ne puisse excéder cinq mois.

- b) Le permis d'aménager et le ou les permis de construire étaient obtenus mais que les délais de retrait administratif et de recours n'étaient pas expirés, le délai de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives serait prorogé du temps nécessaire à la purge desdits délais augmenté du délai de notification prévu à l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **IV- OBLIGATION A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR**

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'**ACQUEREUR** s'engage à ce qu'une partie de la parcelle BB 43 pour 850 m<sup>2</sup> supportant la bergerie soit située dans une zone constructible permettant la transformation à usage d'habitation/commercial.

#### **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/ou ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de VINGT-NEUF MILLE HUIT CENT VINGT-TROIS EUROS (29 823,00 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.

#### **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,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- 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 ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

##### **GARANTIE HYPOTHÉCAIRE**

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.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

### 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 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** selon les règles de la comptabilité publique, dans les mêmes conditions de délai que pour le paiement du prix de vente, à 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 le montant de la dernière imposition, sur présentation du dernier avis d'imposition et du calcul du prorata des surfaces et du temps restant à courir jusqu'à la fin de l'année de la signature de l'acte authentique de vente.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

### **Avantage fiscal lié à un engagement de location**

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

### **ASSURANCE**

L'**ACQUEREUR** ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** si elles existent 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.

### **DIAGNOSTICS**

#### **DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

| Objet    | Bien concerné   | Élément à contrôler  | Validité  |
|----------|---|--|---|
| Plomb    | Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949) | Peintures  | Illimitée ou un an si constat positif   |
| Amiante  | Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)              | Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises | Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans |
| Termites | Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet                       | Immeuble bâti ou non mais constructible  | 6 mois  |
| Gaz      | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans             | Etat des appareils fixes et des tuyauteries  | 3 ans   |

|                         |   |   |        |
|-------------------------|---|---|--------|
| Risques                 | Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques                                    | Immeuble bâti ou non  | 6 mois |
| Performance énergétique | Si immeuble équipé d'une installation de chauffage  | Consommation et émission de gaz à effet de serre                              | 10 ans |
| Electricité             | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans   | Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation | 3 ans  |
| Assainissement          | Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées                                 | Contrôle de l'installation existante  | 3 ans  |
| Mérules                 | Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation | Immeuble bâti   | 6 mois |

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

##### Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- que ledit BIEN est situé dans une zone contaminée par les termites mais que le rapport d'un état parasitaire n'est pas obligatoire s'agissant d'un terrain et non d'un immeuble bâti ;
- qu'à sa connaissance le BIEN objet des présentes n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

#### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX RACCORDEMENT AUX RESEAUX

L'**ACQUEREUR** fait son affaire du raccordement du terrain vendu aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, si ce raccordement s'avérait nécessaire.

#### Etat des risques et pollution

Un état des risques et pollution délivré le +++ fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est **annexé** aux présentes.

### **Annexe n°3**

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 approuvé.

Les risques pris en compte sont : Inondation et mouvements de terrain.

#### **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 de sismicité 2 (faible).

#### **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.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

#### **Radon**

L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017.

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/m<sup>3</sup>).

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en potentiel de catégorie 1.

Une copie de cette cartographie et de la définition des trois catégories est jointe.

### **SITUATION ENVIRONNEMENTALE** **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

### **DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES**

#### **Consultation de bases de données environnementales**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)  
Une copie de cette consultation est **annexée** aux présentes.

#### **Annexe n°4**

- La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) Une copie de cette consultation est **annexée** aux présentes.

#### **Annexe n°5**

- La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire

Une copie de cette consultation est **annexée** aux présentes.

#### **Annexe n°6**

- La base de données GEORISQUES a été consultée.  
Une copie de cette consultation est **annexée** aux présentes.

#### **Annexe n°7**

### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

*"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."*

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues*

publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation 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.

### **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.

### **REITERATION AUTHENTIQUE**

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard **VINGT-NEUF (29) mois à compter de la signature des présentes (sous réserve des cas de prorogations ci-dessus prévus)** par le ministère de Maître **Christophe CAULIER**, notaire à **BAILLARGUES**, avec la participation de Maître Raphael DEMAILLE, Vincent CAPELA LABORDE, et Maître André BONNARY moyennant le versement du prix dans les conditions ci-dessus indiquées.

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 ;

En cas de défaillance ou de refus de signer de l'une des parties alors que les conditions suspensives sont réalisées, l'autre partie pourra saisir le tribunal compétent, afin de faire constater la vente par décision de justice, et ce dans le délai d'un mois de la contestation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-parution...).

Si le défaut de réitération à la date de réalisation ci-dessus prévue 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. Il sera dû par l'**ACQUEREUR**, dans cette hypothèse, le montant de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes au titre de l'inexécution du contrat. Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de celui-ci s'imputera à due concurrence sur celui de la stipulation de pénalité.

#### **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.

#### **FISCALITE**

##### **TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE**

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

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible., taxe d'un montant de 10 % assise sur un montant égal au prix de cession du terrain défini à l'article 150 VA de ce Code diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession défini au même article.

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

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV de l'article 1529 III du Code général des impôts, il est perçu une taxe sur la cession à titre



onéreux des terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement, postérieurement au 13 janvier 2010, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone où les constructions sont autorisées ou par application de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.

### **PLUS-VALUE**

Le **VENDEUR** donnera pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

### **OBLIGATION DÉCLARATIVE**

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

### **AVERTISSEMENT SUR LES DISPOSITIONS FISCALES APPLICABLES À LA VENTE À INTERVENIR**

Les informations rappelées ci-dessus le sont sous réserve des réformes fiscales susceptibles d'entrer en vigueur entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique de vente.

### **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 CINQ CENTS EUROS (500,00 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. Ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

### **REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR**

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

L'**ACQUEREUR** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

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



## **REDACTION DE L'ACTE DE VENTE**

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES.

### **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.

### **TRANSFERT DE PROPRIETE**

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

### **PUBLICITE FONCIERE**

Les présentes seront publiées et enregistrées par le notaire soussigné aux frais de l'ACQUEREUR au service de la publicité foncière compétent.

L'acte supportera lors de sa publication :

- la taxe fixe de publicité foncière à 125 euros en vertu des dispositions de l'article 680 du Code général des impôts,
- ainsi que la contribution de sécurité immobilière à calculer sur une assiette de DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE DEUX CENT QUARANTE-DEUX EUROS (298 242,00 EUR) en vertu des dispositions de l'article 879 du Code général des impôts.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'office notarial du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

### **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**.

### **RENONCIATION A L'IMPREVISION**

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

### **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 LÉGALE D'INFORMATION**

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

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

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

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

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

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

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto: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.

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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

### **FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

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

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

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

Envoyé en préfecture le 02/01/2019

Reçu en préfecture le 02/01/2019

Affiché le

**SLO**

ID : 034-213401342-20181231-2018\_100-DE

**DONT ACTE sans renvoi**

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

PROJET