

-995185 01

/SB/

ENTRE LES SOUSSIGNES

VENDEUR

L'Association dénommée **ASSOCIATION FONCIERE URBAINE AUTORISEE "LES JARDINS DE SERIGNAN"**, ayant son siège social à SERIGNAN (34410), Chemin de la Galine, BP 48.

Constituée par arrêté de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet du Département de l'Hérault, en date à BEZIERS, du 2 décembre 1988, suivi d'un arrêté modificatif dudit Préfet en date à BEZIERS, du 27 décembre 1988, dont les ampliations ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Alain PEITAVY, suivant acte reçu par lui, le 1<sup>er</sup> août 1990, publié au premier bureau des hypothèques de BEZIERS le 28 août de la même année, volume 1990P numéro 6287, suivi d'une attestation rectificative dressée par ledit Maître PEITAVY, le 6 décembre 1990, publiée au premier bureau des hypothèques de BEZIERS le 7 décembre 1990, volume 1990P numéro 9021.

Représentée par Monsieur Jacques ESCANDE, agissant en sa qualité de Président de l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE AUTORISEE "LES JARDINS DE SERIGNAN", nommé à cette fonction par délibération du conseil des syndics en date à du 6 juin 2003.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil des Syndics de l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE AUTORISEE "LES JARDINS DE SERIGNAN" en date du 12 février 2007, dont une copie certifiée conforme demeure ci-jointe et annexée aux présentes.

ACQUEREUR

1°) Monsieur Pierre PERRIER, gérant de société, demeurant à MONTPELLIER (Hérault) 216 Rue Maurice Le Boucher, Né à GANGES (Hérault) le 10 juillet 1950, De nationalité française. «Résident» au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Louis-Pierre ANGELOTTI, gérant de société, demeurant à BEZIERS (34500) 180 Rue de la Giniesse. Né à ARZEW (ALGERIE) le 3 août 1953. De nationalité française.

«Résident» au sens de la réglementation fiscale.

3°) Monsieur Claude POLLET, gérant de société, domicilié à AGDE (34300)  
Avenue de Marseillan, « Les Rochers »

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de VENDEURS ou  
d'ACQUEREURS selon le cas, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

### DECLARATIONS PREALABLES

Préalablement, 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.

Ceci déclaré,

### IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Par ces présentes, le VENDEUR vend en s'obligeant à toutes les  
garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous les conditions  
suspensives ci-après stipulées à L'ACQUEREUR qui accepte sous les mêmes  
conditions suspensives LE BIEN IMMOBILIER ci-après désigné.

### DESIGNATION

A SERIGNAN (HÉRAULT) 34410.

Un ensemble de parcelles cadastré :

Section	N°	Nature	Surface
BE	84	Cosses de la Condamine	00ha 26a 71ca
BE	87	Cosses de la Condamine	00ha 22a 23ca
BE	89	Cosses de la Condamine	00ha 10a 57ca
BE	90	Cosses de la Condamine	00ha 09a 00ca
BE	91	Cosses de la Condamine	00ha 05a 19ca
BE	92	Cosses de la Condamine	00ha 05a 59ca
BE	95	Cosses de la Condamine	00ha 12a 96ca
BE	96	Cosses de la Condamine	00ha 05a 43ca
BE	131	Cosses de la Condamine	00ha 64a 21ca
BE	132	Cosses de la Condamine	00ha 36a 71ca
BE	133	Cosses de la Condamine	00ha 38a 35ca
BE	134	Cosses de la Condamine	00ha 34a 80ca
BE	135	Cosses de la Condamine	00ha 43a 57ca
BE	136	Cosses de la Condamine	00ha 58a 95ca
BE	137	Cosses de la Condamine	00ha 55a 88ca
BE	138	Cosses de la Condamine	00ha 65a 60ca
BE	155	Cosses de la Condamine	00ha 30a 24ca
BE	156	Cosses de la Condamine	00ha 40a 16ca
BE	345	Cosses de la Condamine	00ha 28a 69ca
BH	1	La Galine	00ha 39a 82ca
BH	5	La Galine	00ha 44a 08ca
BH	6	La Galine	00ha 04a 61ca

BH	10	La Galine	00ha 31a 98ca
BH	11	La Galine	00ha 00a 37ca
BH	12	La Galine	00ha 00a 17ca
BH	13	La Galine	00ha 00a 17ca
BH	14	La Galine	00ha 00a 28ca
BH	16	La Galine	00ha 00a 75ca
BH	18	La Galine	00ha 01a 32ca
BH	23	La Galine	00ha 06a 69ca
BH	30	La Galine	00ha 42a 62ca
BH	37	La Galine	00ha 50a 83ca
BH	38	La Galine	00ha 40a 13ca
BH	39	La Galine	00ha 00a 25ca
BH	40	La Galine	00ha 01a 27ca
BH	42	La Galine	00ha 00a 68ca
BH	43	La Galine	00ha 00a 78ca
BH	44	La Galine	00ha 00a 91ca
BH	46	La Galine	00ha 01a 12ca
BH	47	La Galine	00ha 05a 96ca
BH	48	La Galine	00ha 01a 13ca
BH	53	La Galine	00ha 07a 99ca
BH	54	La Galine	01ha 19a 14ca
BH	55	La Galine	00ha 56a 74ca
BH	56	La Galine	00ha 18a 89ca
BH	57	La Galine	00ha 16a 94ca
BH	58	La Galine	00ha 15a 39ca
BH	59	La Galine	00ha 27a 39ca
BH	61	La Galine	00ha 15a 49ca
BH	64	La Galine	00ha 06a 48ca
BH	65	La Galine	00ha 05a 09ca
BH	67	La Galine	00ha 01a 66ca
BH	68	La Galine	00ha 00a 60ca
BH	69	La Galine	00ha 05a 11ca
BH	70	La Galine	00ha 03a 08ca
BH	71	La Galine	00ha 03a 35ca
BH	72	La Galine	00ha 03a 81ca
BH	73	La Galine	00ha 16a 71ca
BH	74	La Galine	00ha 45a 24ca
BH	75	La Galine	00ha 07a 41ca
BH	76	La Galine	00ha 03a 36ca
BH	77	La Galine	00ha 08a 66ca
BH	78	La Galine	00ha 46a 79ca
BH	79	La Galine	01ha 31a 68ca
BH	80	La Galine	00ha 06a 29ca
BH	81	La Galine	00ha 00a 04ca
BH	82	La Galine	00ha 00a 29ca
BH	89	La Galine	00ha 02a 36ca
BH	90	La Galine	00ha 00a 61ca
BH	91	La Galine	00ha 03a 39ca
BH	92	La Galine	00ha 00a 19ca
BH	94	La Galine	00ha 01a 38ca
BH	95	La Galine	00ha 01a 56ca
BH	98	La Galine	00ha 01a 52ca
BH	99	La Galine	00ha 01a 74ca
BH	107	La Galine	00ha 03a 48ca
BH	109	La Galine	00ha 16a 28ca
BH	171	La Galine	00ha 06a 51ca
BI	38	Bellevue	00ha 00a 78ca

Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page, including a large signature on the left and another on the right.

BI	39	Bellevue	00ha 00a 74ca
BI	41	Bellevue	00ha 01a 87ca
BI	72	Bellevue	00ha 01a 51ca

Total surface : 14ha 88a 30ca

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

### PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien ci-dessus désigné 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, ledit bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation quelconque.

### CONDITIONS D'OCCUPATION ANTERIEURE

Le VENDEUR déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente n'a jamais fait l'objet de location, de son chef ou de son auteur.

### PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **SEPT MILLIONS SIX CENT SIX MILLE CINQ CENT SOIXANTE EUROS (7.606.560,00 EUR) TAXE A LA VALEUR AJOUTEE INCLUSE**

Le prix hors taxe s'élève à : **SIX MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (6.360.000,00 EUR),**

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : **UN MILLION DEUX CENT QUARANTE SIX MILLE CINQ CENT SOIXANTE EUROS (1.246.560,00 EUR).**

Le paiement du prix aura lieu de la manière ci-après indiquée

Le prix de la présente cession a été fixé entre les parties en prenant en compte le coût de l'ensemble des études et travaux de réalisations des réseaux primaires pour la viabilisation des terrains dépendant de l'assiette de l'AFUA ; études et travaux que le vendeur doit réaliser tels que ces réseaux et voiries figurent en teinte jaune sur le plan ci-joint et annexé aux présentes, estimés à la somme de **QUATRE MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS (4.400.000,00 EUR) Hors Taxes.**

Cette estimation ayant été déterminante tant pour le vendeur que pour l'acquéreur dans la conclusion du présent accord de vente, l'ACQUEREUR consent irrévocablement au vendeur, si la présente vente se réalise dans le délai de temps ci-après prévu, la garantie, à ses risques et périls, que lesdits travaux de viabilisation phase primaire n'excéderont pas la somme de **QUATRE MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS (4.400.000,00 EUR) Hors Taxes.**

Dans le cas où le montant total hors taxe de ces travaux excéderait la somme de 4.400.000,00 Euros, l'acquéreur s'engage et s'oblige irrévocablement à prendre en charge définitivement le supplément de coût desdits études et travaux par rapport à l'estimation qu'il en a faite soit toute somme exigible en plus des **QUATRE MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS (4.400.000,00 EUR) Hors Taxes.**

Dans ces conditions, le prix ci-dessus sera majoré de la somme nécessaire hors taxes pour parfaire le paiement du coût desdits études et travaux de réalisation des travaux de viabilisation dont s'agit.

Précision état ici faite, en tant que de besoin, que le coût de l'ensemble des études et travaux de réalisation des réseaux secondaires, incombant au vendeur en sa qualité d'aménageur de tous les terrains entrant dans l'assiette foncière de l'AFUA, n'a pas été pris en compte pour déterminer le prix de la présente vente.

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payable de la manière suivante :

A concurrence de TROIS MILLIONS DEUX CENT SIX MILLE CINQ CENT SOIXANTE EUROS (3.206.560,00 EUR), partie du prix de vente payable comptant à la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente; se décomposant comme suit, savoir :

-à concurrence de UN MILLION NEUF CENT SOIXANTE MILLE EUROS (1.960.000,00 EUR) HORS TAXES

-à concurrence de TROIS CENT QUATRE-VINGT QUATRE MILLE CENT SOIXANTE EUROS (384.160,00 EUR) représentant le montant de la T.V.A. attachée à la fraction de prix payée comptant et mentionnée ci-dessus.

-et à concurrence de HUIT CENT SOIXANTE DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (862.400,00 EUR) représentant le solde de T.V.A. sur le prix de vente.

Ce paiement devra intervenir soit par virement préalable et reçu le jour de la signature soit par un chèque bancaire émis préalablement et encaissé au jour de la signature soit par chèque de banque, le tout à l'ordre du Notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Et à concurrence de QUATRE MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS (4.400.000,00 EUR) HORS TAXES, payable de la manière suivante :

-QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 EUR) dans un délai de un mois suivant la signature de l'acte authentique,

-puis onze (11) échéances mensuelles à la suite de TROIS CENT TRENTE MILLE EUROS (330.000,00 EUR).

-et une (1) échéance à la suite de TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (370.000,00 EUR).

ETANT PRECISE en tant que de besoin que la T.V.A. attachée à cette fraction du prix sera payée comptant le jour de la signature de l'acte authentique réitérant les présentes.

Au cas où les études et travaux de réalisation des travaux primaires de viabilisation excèderaient la somme de QUATRE MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS (4.400.000,00 EUR) Hors Taxes, une échéance supplémentaire à la suite des précédentes ci-dessus mentionnées, sera payée par l'ACQUEREUR au VENDEUR sur présentation des situations excédant la somme de QUATRE MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS (4.400.000,00 EUR) Hors Taxes.

- L'ACQUEREUR aura la faculté de se libérer par anticipation, à tout moment et sans montant minimum.

- A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme, tout ce qui sera alors dû deviendra immédiatement et de plein droit exigible, si bon semble au vendeur, un mois après une simple mise en demeure contenant déclaration de son intention d'user du bénéfice de cette clause et restée sans effet, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire;

- En cas de décès de l'acquéreur avant complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants, lesquels seront, en outre, tenus des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil;

- Tant qu'il sera débiteur de tout ou partie du solde du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition, ni commettre aucune détérioration dans l'immeuble vendu, sans le consentement du vendeur;

A la sûreté du paiement du solde du prix et de l'exécution des conditions de la vente, l'immeuble vendu demeurera affecté par privilège au profit du vendeur, qui jouira également de l'action résolutoire, le tout conformément à la loi.

Toutefois, si l'ACQUEREUR fournit une caution bancaire, il y aura dispense d'inscription de privilège.

**PRECISION ETANT ICI FAITE que le paiement à terme est garanti par la mise en place d'une « caution bancaire à première demande » que**

*L'ACQUEREUR s'engage et s'oblige à fournir au VENDEUR au jour de la signature de l'acte authentique de vente.*

### PARTICIPATION DUE A L'A.F.U.A.

L'ACQUEREUR s'engage et s'oblige irrévocablement à payer, au titre des participations qui seront appelées par l'A.F.U.A., la somme de UN MILLION QUATRE CENT VINGT SIX MILLE DEUX CENT TRENTE EUROS (1.426.230,00 EUR) TOUTES TAXES COMPRISES.

Ce paiement devra intervenir dans un délai de trois (3) mois suivant la signature de l'acte authentique.

### AVERTISSEMENT

Le rédacteur des présentes avertit les parties des inconvénients pouvant résulter de tout versement effectué directement par l'ACQUEREUR au profit du VENDEUR dès avant la constatation authentique de la réalisation des présentes.

### NEGOCIATION

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

#### CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après :

Que le VENDEUR ait acquis la pleine propriété du foncier permettant la réalisation de la viabilité primaire et secondaire de toute l'assiette des terrains dépendant du périmètre de l'A.F.U.A.

Que le VENDEUR ait lancé un appel d'offre conforme au droit des marchés publics, pour la réalisation des travaux de viabilité primaire et secondaire de toute l'assiette des terrains dépendant du périmètre de l'AFUA, permettant de déterminer notamment le coût desdits travaux de viabilité et particulièrement le coût des travaux de la viabilité primaire pris en compte pour la détermination du prix de la présente vente.

Que l'ACQUEREUR

- s'il s'agit d'une personne morale, qu'elle ne soit pas dissoute ou en état de l'être.

Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR déclare être à usage d'habitation.

Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'ACQUEREUR qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

Que l'état hypothécaire ne révèle pas des 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 dispense de purge des hypothèques.

Que l'ACQUEREUR obtienne toutes autorisations administratives, purgées de tous recours des tiers et administratifs, lui conférant un droit de construire sur les terrains objet des présentes (permis de construire, permis de lotir,...).

L'obtention de ces autorisations administratives est subordonnée à l'obtention préalable par le VENDEUR d'une garantie d'achèvement sous forme d'une convention de cautionnement des travaux prévus au P.A.Z. de la Z.A.C. dont il est l'aménageur.

A cet effet, l'ACQUEREUR prend l'engagement de se porter caution solidaire du vendeur en vue de la délivrance de ladite garantie.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'ACQUEREUR :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire et/ou de lotir conformément aux dispositions d'urbanisme applicables sur les parcelles objet des présentes ;
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses sur les parcelles objet des présentes.

Il est ici expressément précisé tant par le VENDEUR que par l'ACQUEREUR que la présente convention n'est pas consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages ci-dessus-indiqués, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), ni ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

Que l'ACQUEREUR obtiennent un arrêté d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau et mainlevée au titre de la recherche archéologique sur les parcelles objet des présentes.

Seul l'ACQUEREUR pourra se prévaloir desdites conditions suspensives stipulées à son profit.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Le présent compromis est également consenti sous la condition suspensive de l'obtention par l'ACQUEREUR d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- Montant : CINQ MILLIONS D'EUROS (5.000.000,00 EUR), auprès de tous organismes bancaires
- Durée : 2 ans renouvelable,
- Taux maximum : Taux du Marché Monétaire (TMM) + 2,50%

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer ses demandes de prêts au plus tard dans le délai de deux mois de la date d'obtention de toutes autorisations administratives de construire, de lotir, etc ci-dessus, purgés de tous recours des tiers et administratifs. du présent compromis et à justifier au VENDEUR de ce dépôt par tous moyens utiles : lettre ou attestation.

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une lettre d'accord du ou des établissements bancaires sollicités.

L'ACQUEREUR devra justifier au VENDEUR de l'acceptation ou du refus de ce(s) prêt(s), par pli recommandé adressé au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

En cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, le VENDEUR pourra mettre en demeure l'ACQUEREUR de lui produire une lettre d'accord, à défaut de réponse à cette mise en demeure, les présentes seront nulles et non avenues.

En tant que de besoin, l'ACQUEREUR déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

### REALISATION DU FINANCEMENT

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée aux moyen de deniers empruntés à concurrence de CINQ MILLIONS D'EUROS et au moyen de ses deniers personnels ou assimilés pour le surplus.

### CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, 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 TROIS CENT DIX HUIT MILLE EUROS (318.000,00 EUR) à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code Civil, indépendamment de tous dommages-Intérêts.

Il est précisé que la présente clause pénale 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

De convention expresse entre les parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

### ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Le VENDEUR s'engage à justifier d'une origine régulière et trentenaire du BIEN dont il s'agit pour l'établissement de cette origine dans l'acte authentique de réitération de vente ci-après prévu.

### CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes auxquelles l'ACQUEREUR sera tenu :

1°- De prendre le bien ci-dessus désigné dans l'état où il se trouvera au moment de réitération de la vente, sans garantie pour quelque cause que ce soit et notamment de l'état du sol et du sous-sol ou de différence de contenance, même supérieure à un vingtième, de l'état parasitaire du bien vendu, notamment concernant les termites et autres insectes xylophages et ennemis des matériaux sauf ce qui peut être indiqué le cas échéant ci-après à ce sujet.

Le tout sauf si le VENDEUR peut être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

2°- De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le VENDEUR ; ce dernier déclarant à ce sujet qu'il n'existe, à sa connaissance, aucune servitude particulières sur l'immeuble, le tout sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme.

3°- De payer les impôts, contributions et taxes à compter du jour de l'entrée en jouissance.

### RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, des constructions à édifier par l'ACQUEREUR seront intégralement supportés par ce dernier, y compris les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel ou de raccordement au réseau public d'assainissement, et également le ou les taxes afférentes.

### OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES



L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des Assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil relativement à des travaux de bâtiment doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de bâtiment doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code Civil et résultant de son fait ;
- qu'il en est de même lorsque les bâtiments sont construits en vue de la vente ;
- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code Civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code Civil ;
- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 2270 du Code Civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

**DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE**

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du Travail, le rédacteur des présentes a informé l'ACQUEREUR qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 235-15 dudit Code devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation du terrain et de ses constructions, au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, ledit rédacteur précise à l'ACQUEREUR que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

**PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le rédacteur informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation 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, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux

frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le rédacteur rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du 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 une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
- qu'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 de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-668 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76-663 sus-visée, 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 ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le **VENDEUR** fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'environnement.

### ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à*

améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES ET TECHNOLOGIQUES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé. Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le Cabinet ARGOS en date du 21 novembre 2006 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe liée à ce plan de prévention, ainsi déclaré.

### 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 dans un délai de TRENTE SIX (36) MOIS à compter des présentes, par le ministère de Maître François BORIES Notaire à VILLENEUVE LES BEZIERS (Hérault) Chemin Saint Michel, moyennant le paiement du prix et des frais par chèque de banque à l'ordre du rédacteur.

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

Toutefois, 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 hors formalités de moins de deux mois de date de certification, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, 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.

Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente vente, l'autre pourra invoquer le bénéfice de la clause pénale ou saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, le tout dans le délai d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte, et cette partie devra en outre payer à son cocontractant, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, nonobstant tous dommages-intérêts.

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.

Dans ce cas, il pourra immédiatement disposer du bien dont il s'agit : il pourra le vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera et il lui sera dû par l'ACQUEREUR, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, déduction faite des frais de celles-ci.

Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de ce dépôt s'imputera sur celui de la clause pénale à due concurrence et sera immédiatement payé au VENDEUR sous la déduction des frais des présentes, toutes autorisations étant d'ores et déjà données au dépositaire.

#### FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'ACQUEREUR aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est toutefois précisé à l'ACQUEREUR que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la Consommation.

Dans la mesure où les présentes entreraient dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la substitution ne pourra intervenir que dans le délai d'exercice de la faculté de rétractation. A défaut, le substitué ne pourra exercer pour lui la faculté de rétractation à laquelle le substituant aura renoncé expressément ou tacitement.

#### DECLARATION FISCALE

L'acquisition de ce terrain à bâtir entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée comme n'étant pas effectuée par une personne physique en vue de la construction d'un immeuble que cette personne doit affecter à usage d'habitation. L'ACQUEREUR s'engage en conséquence à construire sur le terrain dont il s'agit, et ce dans les quatre ans, et à en justifier auprès de l'Administration à l'expiration de ce délai.

Il déclare être, dès à présent, averti des sanctions fiscales attachées à l'inexécution de cette obligation.

En application des dispositions du Code Général des Impôts, le VENDEUR s'institue redevable optionnel de la T.V.A..

En conséquence, la T.V.A. sera réglée en sus du prix par le nouveau propriétaire et la T.V.A. sera acquittée par le VENDEUR sur déclaration CA3, au service des impôts des entreprises, à BEZIERS auprès duquel il a été identifié sous le numéro FR84 293 401 162.

#### PLUS-VALUES

La plus-value éventuelle résultant de cette vente sera déclarée et acquittée dès la réalisation de la vente auprès de la conservation des hypothèques compétente.

Le VENDEUR donne dès à présent 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 pour le verser au trésor public.

#### CONTRAT D'AFFICHAGE

Il n'existe aucun contrat d'affichage concernant le BIEN dont il s'agit, ainsi déclaré par le VENDEUR.

#### REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'ACQUEREUR réglera au VENDEUR le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de l'impôt foncier pour la période de jouissance jusqu'au 31 Décembre suivant en se basant sur le dernier rôle de recouvrement émis.

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

### INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le VENDEUR s'interdit de conférer aucun droit réel ni charges quelconques sur les biens à vendre et de ne consentir aucun bail même précaire, prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement susceptible d'en changer la nature ou de la déprécier, si ce n'est avec le consentement exprès et par écrit de l'ACQUEREUR.

### FRAIS

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

En cas de non-réalisation de la vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état-civil, état hypothécaire, ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur estimés conformément aux dispositions de l'article 4 du décret du 8 Mars 1978 à la somme toutes taxes comprises de trois cents euros (300,00 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.

### REDACTION

Le rédacteur des présentes est : Office Notarial Chemin Saint Michel à VILLENEUVE-LES-BEZIERS

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera l'Office notarial sus-nommé.

### REQUISITION

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que : demande d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

### RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers.

Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

Toutefois, en cas de difficultés, une seule des parties contractantes soussignées pourra procéder au dépôt des présentes au rang des minutes du notaire chargé de la représenter, à ses frais, en vue des formalités de publicité foncière.

Tous pouvoirs lui sont dès à présent donnés à cet effet.

Les parties reconnaissent expressément que les mentions manuscrites le cas échéant et les signatures aux présentes émanent bien d'elles et se donnent

réciroquement pouvoirs, à titre irrévocable, pour réitérer cette reconnaissance dans tout acte de dépôt, ainsi que pour compléter l'acte de dépôt par tous renseignements nécessaires à la publicité foncière.

### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent protocole d'accord exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

### CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance auprès de l'ACQUEREUR devra s'effectuer à l'adresse l'adresse indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes.

### SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DU VENDEUR

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

### ABSENCE DE SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit ne seront pas tenus à la réalisation des présentes.

En cas de pluralité d'acquéreurs cette clause s'appliquera en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

### FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'ACQUEREUR aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est toutefois précisé à l'ACQUEREUR que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L. 312-2 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entreraient dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la substitution ne pourra intervenir que dans le délai d'exercice de la faculté de rétractation. A défaut, le substitué ne pourra exercer pour lui la faculté de rétractation à laquelle le substituant aura renoncé expressément ou tacitement.

### ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. On the left, there are three overlapping signatures. In the center, there are initials that appear to be 'L.C.' followed by a horizontal line. To the right, there is a large, stylized signature that looks like a cursive 'S' or 'B'.

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ne sont pas applicables aux présentes, ces conditions étant que le BIEN soit à usage d'habitation et l'ACQUEREUR non-professionnel de l'immobilier, par suite l'ACQUEREUR ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

FAIT à VILLENEUVE LES BEZIERS

Le 14 février 2007

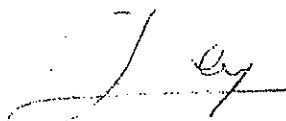
En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de Office Notarial Chemin Saint Michel à VILLENEUVE-LES-BEZIERS qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Les présentes comprenant :

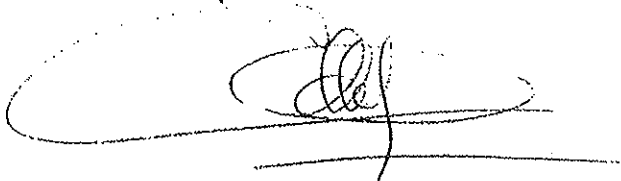
- quinze pages
- ~~cc~~ renvoi approuvé
- ~~cc~~ barre tirée dans des blancs
- ~~cc~~ ligne entière rayée
- ~~cc~~ chiffre rayé nul
- ~~cc~~ mot nul

JE  
f      SP

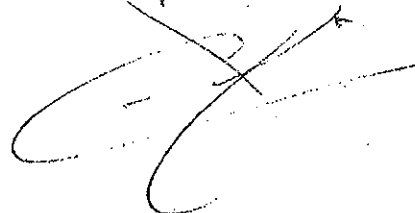
Bon pour accord de vente



Bon pour accord



Bon pour accord



Bon pour accord.

