

DOSSIER : CONSORTS CROS / RAMBIER
NATURE : Compromis de vente immobilière (Terrain)
DATE : 16/10/2025
REFERENCE : KF

COMPROMIS DE VENTE DE TERRAIN

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

VENDEUR

1) Monsieur Bastien Fabien **CROS**, chauffeur de taxi, demeurant à SAINT-CHINIAN (34360), 18, rue des Muriers,
Né à BEZIERS (34500), le 4 octobre 1986.
Célibataire.

Non soumis à un pacs ou partenariat,
De nationalité française.
« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

2) Monsieur Jérémie Mickaël **CROS**, pompier, demeurant à SAINT-CHINIAN (34360), 16, rue Louis Salvestre,
Né à BEZIERS (34500), le 23 octobre 1980.
Divorcé de Madame Marie **BABEAU**,
Non soumis à un pacs ou partenariat,
De nationalité française.
« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

3) Monsieur Pierre André **CROS**, retraité, demeurant à BERLOU (34360), 10, rue du Burguet,
Né à PIERRERUE (34360), le 29 octobre 1955.
Veuf de Madame Monique Christiane **ROURES**, et non remarié.
Non soumis à un pacs ou partenariat,
De nationalité française.
« Résident » au sens de la réglementation fiscale.
Ci-après dénommés le « VENDEUR ».
Agissant solidairement entre eux.

ACQUEREUR

La société dénommée **RAMBIER AMENAGEMENT**, société à responsabilité limitée au capital de 10.000.000,00 EUROS, ayant son siège social à MONTPELLIER (34080), 232, avenue des Moulins, identifiée au SIREN sous le numéro 387 664 501 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de

MONTPELLIER.

Ci-après dénommée l'« ACQUEREUR ».

PRESENCE - REPRESENTATION - HABILITATION

- Monsieur Bastien **CROS**, non présente, est ici représentée par Monsieur Pierre CROS, ainsi qu'il est précisé ci-dessus, en vertu d'une procuration sous signature privée électronique, établie le 14 octobre 2025,

Une copie de la procuration est ci-annexée.

- Monsieur Jérémie **CROS** est ici présent.

- Monsieur Pierre **CROS** est ici présent.

- La société **RAMBIER AMENAGEMENT** est ici représentée par Monsieur Anthony RAMIS, Responsable de programme, domiciliée professionnellement à MONTPELLIER (34000) 232 avenue des Moulins,

Agissant au nom et comme mandate de Monsieur Henri-Pierre RAMBIER, gérant et associé de la société RAMBIER AMENAGEMENT, en vertu d'une délégation de pouvoirs en date à MONTPELLIER (34000) du 10 septembre 2025, dont une copie est ci-annexée.

Ledit Monsieur RAMBIER, agissant lui-même en sa qualité de gérant et ayant tous pouvoirs aux présentes en vertu des statuts.

CAPACITE ET DECLARATION DES PARTIES

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

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

Le VENDEUR déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;

- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat en cours d'exécution.

DESIGNATION DE LA LOI APPLICABLE

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

OBJET DU CONTRAT

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

PROJET D'ACTE

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

FACULTE DE SUBSTITUTION

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

DESIGNATION

Sur la commune de SAINT-CHINIAN (34360), Les poujols bas,
Un terrain à bâtir non viabilisé,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
AP	150	LES POUJOLS-BAS	sol	0	63	15
Contenance Totale :				0ha 63a 15ca		

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommés le « BIEN ».

Le notaire rédacteur des présentes a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

L'ACQUEREUR déclare dispenser le VENDEUR ainsi que le notaire rédacteur des présentes de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

PLAN

Une copie du plan du BIEN ci-dessus désigné est ci-annexée.

CONVENTION PARTICULIERE - DELIVRANCE DU BIEN

Il est ici convenu entre les parties que l'ACQUEREUR devra visiter le bien objet de la présente vente ainsi que ses annexes éventuelles, avec le VENDEUR avant la signature de l'acte authentique de vente, afin d'accepter la délivrance du bien sans réserve contre le vendeur.

Lors de cette visite il devra s'assurer que :

- le VENDEUR a bien quitté les lieux ;
- l'état du bien correspond à ce qui a été décrit lors des présentes ;

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

Le BIEN est vendu :

- par Monsieur Bastien CROS à concurrence de UN QUART (1/4) en nue-propriété.
- par Monsieur Jérémie CROS à concurrence de UN QUART (1/4) en nue-propriété.
- par Monsieur Pierre CROS à concurrence de LA MOITIÉ (1/2) en pleine propriété et de LA MOITIÉ (1/2) en usufruit.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

Le BIEN sera acquis, si la vente se réalise par la société RAMBIER AMENAGEMENT à concurrence de la totalité en pleine propriété.

DESTINATION - USAGE - AFFECTATION**DESTINATION DU BIEN**

Le VENDEUR déclare que le BIEN est à destination de terrain.

USAGE ACTUEL PAR LE VENDEUR

Le VENDEUR déclare que l'usage actuel du BIEN est conforme à sa destination.

USAGE FUTUR PAR L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare vouloir destiner le BIEN à usage d'aménagement d'un lotissement.

EFFET RELATIF

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Christian COSTE, notaire à SAINT-CHINIAN (34360), le 16 mars 1993 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 1, le 11 mai 1993, volume 1993 P numéro 3476.

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

- Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître Gilles GONDARD, notaire à CAZOULS-LES-BEZIERS (34370), le 7 décembre 2020 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 2.

INDICATION RELATIVE AU CREDIT RENTIER

Le bien vendu était grevé d'une rente viagère stipulé au profit de Monsieur Robert MARTY, né à SAINT CHINIAN (Hérault) le 8 mars 1928.

Il est ici précisé que le crédit rentier est décédé à PIERRERUE le 29 décembre 2022.

En conséquence, aucune charge, dette ou rente liée audit crédit rentier ne subsiste à ce jour sur la parcelle. L'acquéreur prend la propriété libre de toute obligation relative audit crédit rentier.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

L'ACQUEREUR en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle et effective, le BIEN devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

SITUATION LOCATIVE

Le VENDEUR déclare que le BIEN présentement vendu n'a jamais été loué à un locataire auquel il aurait donné un congé pour vendre ou pour reprise.

PRIX ET PAIEMENT DU PRIX

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de DEUX CENT HUIT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS (208 395,00 €).

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de TRENTE TROIS EUROS LE METRE CARRE (33,00 €/m²) payable comptant le jour de l'acte authentique.

Lequel prix ne sera définitif qu'après bornage.

A titre indicatif, le prix serait selon les données cadastrales de 208.395,00 Euros.

Le vendeur donne dès à présent toutes autorisations et pouvoirs à l'acquéreur afin d'effectuer ce bornage.

Précision ici faite que les frais de géomètre incomberont à l'acquéreur.

REPARTITION DU PRIX DE VENTE

Les vendeurs indiquent qu'ils procéderont ultérieurement à la répartition du prix de vente entre eux.

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera **payable comptant** en totalité le jour de la signature de l'acte authentique de vente, au moyen d'un virement bancaire à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte.

Les parties reconnaissent avoir été avisées par le notaire rédacteur des présentes des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix de vente avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du VENDEUR.

ABSENCE DE NEGOCIATION

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

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

PLAN DE FINANCEMENT

COUT TOTAL DE L'OPERATION

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

- rappel du prix : 208 395,00 €
- montant des frais prévisionnels de l'acte de vente : 5 200,00 €
- montant des frais prévisionnels du prêt : Pour mémoire

Total égal 213 595,00 €

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

FINANCEMENT DE L'OPERATION

L'ACQUEREUR déclare qu'il paiera le prix de vente en totalité de ses deniers personnels ou assimilés et sans l'aide d'un prêt.

DECLARATIONS FISCALES

DECLARATION SUR LA TAXE FORFAITAIRE DES CESSIONS DE TERRAIN NU RENDU CONSTRUCTIBLE (ARTICLE 1529 DU C.G.I.)

Le VENDEUR déclare ne pas être assujéti au paiement de la taxe, le terrain se situe sur une commune où le conseil municipal ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme, n'a pas institué la taxe sur la première cession à titre onéreux des terrains devenus constructibles codifiée par l'article 1529 du Code général des impôts.

DECLARATIONS SUR LA TAXE DES CESSIONS DE TERRAINS NUS OU DES DROITS RELATIFS A DES TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES (ARTICLE 1605 NONIES DU C.G.I.)

Le VENDEUR déclare :

- que le terrain est un terrain nu rendu constructible antérieurement au 13 janvier 2010, date de mise en œuvre de ladite taxe.

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

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

INFORMATION DU VENDEUR SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES

Le notaire rédacteur des présentes a spécialement averti le VENDEUR des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

Il lui a notamment indiqué que la plus-value éventuelle sera déclarée et liquidée simultanément à la signature de l'acte définitif de vente et déposés en même temps que l'acte de vente au service de la publicité foncière avec le montant de l'impôt.

A cet égard, le VENDEUR s'oblige à fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente tous les éléments nécessaires à l'établissement et à la liquidation de la plus-value éventuelle.

DROITS D'ENREGISTREMENT

Pour la perception, le VENDEUR déclare :

- Ne pas être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.
- Que le BIEN vendu est un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts.

De son côté, l'ACQUEREUR déclare :

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

- prendre l'engagement de revendre le BIEN désigné ci-dessus dans les 5 ans de la présente vente dans les conditions prévues par l'article 1115 du Code général des impôts.

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

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES LES PARTIES NE PEUVENT RENONCER

PURGE DES DROITS DE PREEMPTION, DE PRIORITE OU DE PREFERENCE

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

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

En cas d'exercice du droit de préemption ou de priorité, qu'il soit définitif ou non, les présentes seront caduques de plein droit et le VENDEUR délié de toute obligation à l'égard de l'ACQUEREUR auquel devra être restitué le dépôt de garantie ou l'indemnité d'immobilisation dans le délai maximum de dix jours calendaires de la réception de la notification de préemption.

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

Compte tenu de la durée de la réalisation des conditions suspensives, les parties requièrent expressément le notaire mentionné ci-après d'adresser la déclaration d'intention d'aliéner qu'après la demande qui en sera faite par l'acquéreur seul au moment où il le jugera opportun et dans un délai compatible avec la nécessité de réitération des présentes. Cette demande sera faite par l'acquéreur au moyen d'un simple mail, courrier ou courrier recommandé adressé à l'office dudit notaire.

Par ailleurs, le vendeur donne tous pouvoirs à tous collaborateurs de l'office notarial ci-après désigné pour signer le formulaire de déclaration d'intention d'aliéner.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL L'ACQUEREUR PEUT RENONCER

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Que l'ACQUEREUR obtienne un prêt bancaire, pouvant être contracté par ce dernier auprès de tout établissement ou courtier de son choix, répondant aux caractéristiques suivantes :

- montant global maximum du ou des prêts envisagés : UN MILLION D'EUROS (1 000 000,00 €),
- durée maximale de remboursement : 2 ans,
- taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : 4 % ;
- garantie : une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques (sauf garanties personnelles devant être consenties par les associés et gérants de la société qui se porterait acquéreur).

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive, intervenir **au plus tard le 30 mai 2026** et selon les modalités ci-après définies.

L'obtention d'une offre de prêt à un taux ou un montant inférieur ou égal au taux ou au montant fixé ci-dessus ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée si l'ACQUEREUR en a fait la demande.

Obligations de l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement dans les meilleurs délais, et notamment à déposer le dossier d'emprunt **au plus tard le 30 avril 2026**.

L'ACQUEREUR déclare qu'à sa connaissance, il n'y a ni empêchement à l'obtention de prêts qu'il entend solliciter ni obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité sur sa tête.

Ce dernier devra suivre l'instruction de son dossier, fournir sans retard tous renseignements et documents qui pourront lui être demandés et de manière générale tout mettre en œuvre pour qu'aboutisse la demande de prêt, dans le délai de la présente condition suspensive.

A cet égard, l'ACQUEREUR déclare sous son entière responsabilité :

- que rien dans sa situation juridique et dans sa capacité bancaire ne s'oppose à la demande de ce ou ces prêts ;
- que ses ressources et son état actuel d'endettement lui permettent de solliciter ce ou ces prêts et qu'ils correspondent à ses possibilités de remboursement.

L'ACQUEREUR est informé :

- que la condition serait considérée comme réalisée en application de l'article 1304-3 du Code civil si, par sa faute ou sa négligence, il en empêchait sa réalisation ou provoquait sa défaillance ;
- que le fait de demander un prêt à des conditions différentes de celles prévues ci-dessus peut entraîner l'application de cette sanction à son encontre.

L'ACQUEREUR devra justifier à son notaire et au VENDEUR, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, la ou les attestations de demandes de prêt, les offres de prêt à lui faites ou le ou les refus opposés à ses demandes de prêt. En outre, il s'oblige à adresser à son notaire copie de ces documents.

Réalisation de la condition suspensive

Pour l'application de cette condition, ce ou ces prêts seront considérés comme obtenus lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts accompagnées de l'agrément à l'assurance décès-invalidité-incapacité auront été émises.

Faute par l'ACQUEREUR d'avoir informé son notaire et le VENDEUR dans le délai de la condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques, une semaine après la réception par l'ACQUEREUR d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée par le VENDEUR d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts, demeurée infructueuse.

ORIGINE DE PROPRIETE

Qu'il soit établi une origine de propriété au moins trentenaire remontant à un titre translatif et exempt de tous vices susceptibles de porter atteinte à la validité et à l'efficacité de la vente à l'ACQUEREUR.

URBANISME ET SERVITUDES

Que les documents d'urbanisme ne révèlent l'existence d'aucune autre servitude ou prescription administrative, que celles mentionnées aux présentes, susceptibles de modifier la configuration des lieux ou le proche environnement du BIEN, de le déprécier, de le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner ou de remettre en cause le droit de propriété ou de jouissance de ce dernier.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Que le renseignement sommaire urgent hors formalités, délivré en vue de la réalisation des présentes ne révèle pas d'obstacle à la libre disposition des biens ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourraient être remboursés à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient le notaire rédacteur des présentes de procéder à la purge.

SORT DE L'AVANT-CONTRAT EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Le notaire rédacteur des présentes rappelle l'article 1304-4 du Code civil : « Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. »

Toutefois, les parties conviennent qu'en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives figurant sous le paragraphe « CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES L'ACQUEREUR PEUT RENONCER », l'ACQUEREUR pourra renoncer à se prévaloir de ladite condition suspensive. Le présent avant-contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti.

L'ACQUEREUR devra informer le VENDEUR de sa décision de se prévaloir ou de renoncer à la condition suspensive non accomplie ou défaillie dans les plus brefs délais.

En tout état de cause, la renonciation à une condition suspensive non accomplie ou défaillie ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

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

ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN

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

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

Conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil, le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles

dispositions des présentes.

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

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

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

A ce titre le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le VENDEUR.

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

OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE - ABSENCE

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

ASSURANCES

Le notaire informe les parties que l'assurance du BIEN continuera de plein droit au profit de l'ACQUEREUR à compter du jour de la vente, à charge pour ce dernier d'exécuter les obligations prévues au contrat vis-à-vis de l'assureur conformément à l'article L. 121-10 du Code des assurances.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances, il donne instruction au VENDEUR de résilier, au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente, celles qu'il a personnellement souscrites.

ABSENCE DE REGIME FISCAL DE FAVEUR

Le VENDEUR déclare qu'il n'a bénéficié d'aucun régime fiscal de faveur pouvant être remis en cause dans le cadre de la présente opération, en ce qui concerne le bien vendu aux présentes.

IMPOTS ET TAXES

TAXE FONCIERE

L'ACQUEREUR acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au bien.

Concernant les taxes foncières, l'ACQUEREUR remboursera, forfaitairement

par rapport à la dernière imposition connue, le jour de la signature de l'acte authentique de vente directement au VENDEUR le prorata de la taxe foncière à courir depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

CONTRAT D'AFFICHAGE SUR LE BIEN

Le VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le BIEN objet des présentes.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

La commune du BIEN objet des présentes est située :

- dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé et rendu public dans les conditions légales ;
- dans une zone délimitée en application des 1° ou 2° du II de l'article L. 562-1 du Code de l'environnement par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé et rendu public dans les conditions prévues par l'article R. 562-9 du Code de l'environnement, ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
- dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques miniers approuvé et rendu public dans les conditions prévues par l'article R. 562-9 du Code de l'environnement, ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
- dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques prescrit dans les conditions définies à l'article R. 515-40 du Code de l'environnement, ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers prescrit dans les conditions définies à l'article R. 562-2 du Code de l'environnement ;
- dans une des zones de sismicité mentionnées au I de l'article R. 563-4 et énumérées par l'article D. 563-8-1 du Code de l'environnement ;
- dans une des zones à potentiel radon définies à l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique, énumérées par l'arrêté mentionné à l'article L. 1333-22 du même code ;
- dans une des zones assujetties à des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé en application de l'article L. 134-6 du Code forestier, telles qu'elles sont délimitées et mises à disposition du public sur le site www.georisques.gouv.fr.

Conformément à l'article R. 125-25 II du Code de l'environnement, l'ACQUEREUR reconnaît que le VENDEUR lui a bien remis à l'occasion de la première visite du BIEN l'état des risques.

Cet état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet du département de situation du BIEN.

Une copie de cet état accompagnée des copies des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexée.

Il en résulte :

CONCERNANT LES RISQUES TECHNOLOGIQUES :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des

risques technologiques.

CONCERNANT LES RISQUES NATURELS :

- que le BIEN est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé mis en place le 3 août 2005, concernant les risques Mouvement de terrain,
- que le BIEN est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels notifié mis en place le 17 décembre 2021, concernant les risques Feu de forêt,
- qu'il ne fait pas l'objet de prescription de travaux.

CONCERNANT LES RISQUES MINIERS :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

CONCERNANT LE PERIMETRE MIS A L'ETUDE POUR L'ELABORATION PPRN, PPRT, RISQUES MINIERS

- que la commune est située dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques prescrit dans les conditions définies à l'article R. 515-40 du Code de l'environnement, ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers prescrit dans les conditions définies à l'article R. 562-2 du Code de l'environnement.
- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques prescrit dans les conditions définies à l'article R. 515-40 du Code de l'environnement, ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers prescrit dans les conditions définies à l'article R. 562-2 du Code de l'environnement ;

CONCERNANT LES RISQUES SISMQUES :

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 1 (aléa très faible) conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

CONCERNANT LE RADON :

- que le BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, comme à potentiel radon classée en Zone 2 conformément aux dispositions de l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique.

CONCERNANT LE REcul DU TRAIT DE COTE

- que le BIEN n'est pas situé dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte.

CONCERNANT LES OBLIGATIONS DE DEBROUSSAILLEMENT

- que le bien est situé dans une des zones assujetties à des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé en application de l'article L. 134-6 du Code forestier, telles qu'elles sont délimitées et mises à disposition du public sur le site www.georisques.gouv.fr, à savoir à moins de 200 mètres de bois et forêts :
 - aux abords de constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres ;

INFORMATION CONCERNANT LES SINISTRES

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, miniers ou technologiques, ce qui est confirmé par l'état des risques ci-annexé.

ALEA RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILE

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

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

ETUDE GEOTECHNIQUE

Etude géotechnique préalable :

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

LE VENDEUR déclare que le BIEN vendu était jusqu'à présent destiné à l'usage suivant : parcelle de terre.

De son côté, L'ACQUEREUR déclare faire l'acquisition du présent BIEN pour le destiner précisément au projet suivant : création d'un lotissement sur la parcelle vendue.

L'ACQUEREUR, en sa qualité de professionnel de l'immobilier, prendra à sa charge l'obligation de réaliser une étude de sol géotechnique de type G1, laquelle devra être réalisée préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

L'ACQUEREUR s'engage à fournir ladite étude, à ses frais, au plus tard le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

NOUVEAUX DIAGNOSTICS ENTRE L'AVANT-CONTRAT ET LA VENTE

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base de données GEORISQUES ;

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

INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE

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

À cet égard, le VENDEUR déclare s'être toujours conformé à la réglementation

applicable en matière de protection de l'environnement et de santé publique.

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

Et qu'à sa connaissance :

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

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

- il n'a pas été exercé d'activité dans le BIEN ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;

- il n'a jamais été exercé, dans le BIEN dont il s'agit, d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

- il n'y a pas eu dans le BIEN d'incident ou accident présentant un danger pour la santé, la salubrité publique, la sécurité civile ou l'alimentation en eau potable de la population prévues par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'environnement ;

- le terrain ne comporte pas de transformateur à pyralène ;

- il n'a reçu aucune injonction administrative sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, en sa qualité de « détenteur » ;

- il n'existe pas de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

SPECIFICITES LIEES A LA NATURE DU BIEN VENDU

OBLIGATION DE DEBROUSSAILLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L. 134-16 du Code forestier, la présente mutation portant sur un terrain concerné par une obligation de débroussaillage en vertu des dispositions du Titre III du livre Ier de Code forestier, celle-ci est conditionnée au respect de cette obligation sur ce terrain.

Le VENDEUR :

- informe le futur propriétaire de cette obligation de débroussailler ou de maintenir en état débroussaillé le BIEN objet des présentes ;

- atteste avoir lui-même satisfait à cette obligation dans le respect des prescriptions légales et réglementaires, ce qui est confirmé par une copie de l'attestation sur l'honneur ci-annexée.

A cet effet, le notaire soussigné rappelle à l'ACQUEREUR les dispositions du Code forestier relative aux opérations de débroussaillage, ci-après littéralement rapportées :

Article L. 131-10

On entend par débroussaillage pour l'application du présent titre les opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Elles peuvent comprendre l'élagage des sujets maintenus et l'élimination des rémanents de coupes.

Pour l'application des articles L. 341-1 et L. 341-10 du code de l'environnement et de l'article L. 621-32 du code du patrimoine, les travaux de débroussaillage sont considérés comme des travaux d'exploitation courante et

d'entretien des fonds concernés qui ne sont pas soumis à autorisation ou à une obligation de déclaration, à l'exclusion des abattages d'arbres de haute tige en principe assujettis à autorisation pour lesquels des procédures d'autorisation simplifiées sont définies par décret.

Les travaux de débroussaillage menés en application des obligations prévues au présent titre constituent des travaux d'intérêt général de prévention des risques d'incendie qui visent à garantir la santé et la sécurité publiques et à protéger les forêts, en particulier les habitats naturels forestiers susceptibles d'abriter des espèces protégées. Un arrêté des ministres chargés de la forêt et de l'environnement précise les conditions d'exécution de ces obligations de débroussaillage, notamment leur articulation avec la protection de la faune et de la flore sauvages.

Lorsqu'il est fait obligation de débroussaillage, les coupes réalisées en application des arrêtés du représentant de l'Etat dans le département sont réputées autorisées au titre de l'article L. 124-5.

Le représentant de l'Etat dans le département arrête les modalités de mise en œuvre du débroussaillage selon la nature des risques. Dans les territoires qui ne sont pas réputés particulièrement exposés aux risques d'incendie au sens de l'article L. 133-1, s'ils identifient des risques d'incendie dans des zones de leurs communes qui ne sont pas couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles en matière d'incendies de forêt prévu à l'article L. 131-17 ou dont des bois et forêts ne sont pas classés à risque d'incendie au sens de l'article L. 132-1, les maires ou les présidents des établissements publics de coopération intercommunale les indiquent au représentant de l'Etat dans le département.

Article L. 131-11

Dans des zones particulièrement exposées aux incendies, situées hors des territoires exposés aux risques d'incendie mentionnés aux chapitres II à IV du présent titre, le représentant de l'Etat dans le département peut, indépendamment des pouvoirs du maire, décider qu'il sera pourvu au débroussaillage d'office aux frais du propriétaire, faute pour ce dernier ou pour les occupants de son chef de débroussailler son terrain jusqu'à une distance maximum de 50 mètres des constructions, chantiers et installations de toute nature lui appartenant.

Lorsque la nature de la fréquentation ou de l'occupation d'un bâtiment d'habitation justifie des précautions particulières pour la protection des vies humaines, il peut en outre rendre obligatoire le débroussaillage sur les fonds voisins jusqu'à une distance de 50 mètres de l'habitation et, éventuellement, y pourvoir d'office aux frais du propriétaire de cette habitation.

Article L. 131-12

Lorsque la présence sur une propriété de constructions, chantiers et installations de toute nature entraîne, en application des articles L. 131-11, L. 134-6 et L. 134-10 à L. 134-12, une obligation de débroussaillage qui s'étend au-delà des limites de cette propriété, le propriétaire, ou l'occupant, des fonds voisins compris dans le périmètre soumis à cette obligation ne peut s'opposer à leur réalisation par celui de qui résulte l'obligation et à qui en incombe la charge ou par celui à qui ce dernier a donné son accord écrit ou tacite pour les effectuer en application de l'article L. 131-14. Il peut réaliser lui-même ces travaux.

En cas de refus d'accès à sa propriété, l'obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé est mise à sa charge.

Article L. 131-13

Sous réserve des dispositions de l'article L. 134-14, en cas de superposition d'obligations de débroussailler sur une même parcelle, la mise en œuvre de l'obligation incombe au propriétaire de la parcelle dès lors qu'il y est lui-même

soumis.

Dans les cas où tout ou partie d'une parcelle soumise à obligation de débroussaillage appartient à un propriétaire non tenu à ladite obligation, celle-ci incombe intégralement au propriétaire de la construction, chantier ou installation de toute nature le plus proche d'une limite de cette parcelle.

Article L. 131-14

L'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements, les syndicats mixtes, les services locaux de l'Office national des forêts, les services des centres régionaux de la propriété forestière, les associations syndicales autorisées mentionnées aux articles L. 132-2 et L. 133-1-1, les gestionnaires d'infrastructures publiques ou les entreprises ayant une délégation de service public ont la faculté d'effectuer ou de faire effectuer, avec l'accord écrit ou tacite des propriétaires, les actions de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé prescrites en application des articles L. 131-18, L. 134-5, L. 134-6, L. 134-10 et L. 134-12. L'accord écrit ou tacite est recueilli dans des conditions définies par décret.

Dans ces cas, ils se font rembourser, par les propriétaires concernés, les frais de travaux et les frais annexes associés à la prise en charge des actions de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé.

Article L. 131-15

Le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé des terrains concernés par les obligations résultant du présent titre peuvent être confiés à une association syndicale constituée conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires.

Article L. 131-16

Lorsqu'il existe des bois et forêts à moins de 20 mètres de la limite de l'emprise d'une voie ferrée, le gestionnaire des infrastructures ferroviaires a le droit, sous réserve de l'application de l'article 1240 du code civil et après en avoir avisé les propriétaires des bois et forêts, de débroussailler une bande longitudinale sur une largeur de 20 mètres à partir du bord extérieur de la voie.

Dans le mois qui suit le débroussaillage, les propriétaires des bois et forêts peuvent enlever tout ou partie des produits, le gestionnaire d'infrastructures ferroviaires restant chargé de faire disparaître le surplus.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'exercice de la servitude sont portées devant le tribunal judiciaire.

L'exercice de la servitude ne doit restreindre en rien le droit pour le propriétaire d'exploiter sa propriété à son gré, sous réserve des prescriptions de l'article L. 341-3.

Article L. 131-16-1

Les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé résultant du présent titre sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

Un décret définit les modalités de mise en œuvre du présent article.

SITUATION HYPOTHECAIRE

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

- à payer l'intégralité des sommes pouvant leur être dues en principal, intérêts, frais et accessoires ;
- à faire établir à ses frais tout acte de mainlevée des éventuelles inscriptions ;
- à rapporter à ses frais tout certificat de radiation nécessaire ;

- à justifier à l'ACQUEREUR de la réalisation de ces différentes formalités.
Aucun état hypothécaire hors formalité n'a été délivré à ce jour.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DU COMPROMIS

DELAI ET CONDITIONS DE REALISATION

Les présentes seront régularisées par les parties aux termes d'un acte de vente à recevoir par Maître Marion MALAVIALLE-DUQUOC rédacteur des présentes, avec la participation de La signature de cet acte de vente ne pourra avoir lieu, que si le notaire chargé de cette régularisation est détenteur en sa comptabilité, soit du montant total du prix de vente en cas de paiement comptant, soit de la partie du prix de vente stipulée payable comptant en cas de paiement à terme, ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle par virement.

Cet acte devra être régularisé au plus tard le 22 juin 2026.

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

DEPOT DE GARANTIE

D'un commun accord entre les parties, il ne sera versé aucun dépôt de garantie.

A cet égard, le VENDEUR déclare avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes, qu'en cas de non-réalisation de l'acte de vente du fait de l'ACQUEREUR, le paiement d'une éventuelle clause pénale ne pourrait être assuré et qu'il aurait alors à engager une procédure pour obtenir le dédommagement auquel il aurait droit en vertu des présentes.

CLAUSE PENALE

Au cas où l'une quelconque des parties après avoir été mise en demeure ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas aux obligations devenues exigibles, elle devra alors verser à l'autre partie une somme égale à DIX POUR CENT (10%) du prix de vente qui sera prélevée à due concurrence sur le montant de l'indemnité d'immobilisation. Le surplus éventuel sera versé par la partie défaillante sans délai.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

Si un sinistre par incendie, dégâts des eaux ou risques naturels frappe le BIEN vendu pendant la durée de validité des présentes, le rendant inhabitable ou impropre à sa destination ou son usage, l'ACQUEREUR aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente ;
- soit de poursuivre son acquisition et de se voir attribuer forfaitairement et définitivement la totalité des indemnités d'assurances ou autres à percevoir, voir même diligenter lui-même les travaux nécessaires.

A cet effet, le VENDEUR s'engage à subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits au titre de la police d'assurance couvrant l'immeuble.

DECES-DISSOLUTION

En cas de décès ou d'incapacité du VENDEUR, ou de l'un d'entre eux s'ils

sont plusieurs, les héritiers ou ayants droit et le survivant d'eux seront tenus d'exécuter la présente convention.

Toutefois, en pareil cas, l'ACQUEREUR aura la faculté de se désister unilatéralement des présentes dans le délai de trente jours du moment où il a eu connaissance du décès. En ce cas, le dépôt de garantie lui sera restitué intégralement, après prélèvement des éventuels frais et débours résultant des présentes et de leurs suites, ainsi qu'il est dit ci-après.

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

FRAIS

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

IMPREVISION

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

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

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

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

MEDIATION

MEDIATION ENTRE LES PARTIES

En cas de différend entre les parties au présent acte ou avec un tiers, à propos de sa validité, son interprétation, son exécution ou son inexécution, celles-ci devront, préalablement à toute instance judiciaire, saisir le centre des médiateurs-notaires SUD MEDIANOT (04.99.24.44.66 – sudmedianot@notaires.fr).

MEDIATEUR DE LA CONSOMMATION DU NOTARIAT

Les parties sont informées qu'en cas de litige avec un notaire, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre au médiateur de la consommation du notariat dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediateur-notariat.notaires.fr/>.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance, le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat au profit d'une autre personne que l'ACQUEREUR, aux présentes.

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

DEVOIR D'INFORMATION

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

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

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

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

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

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

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

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

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

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

ELECTION DE DOMICILE

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

DISPOSITIONS FINALES

DISPENSE D'ENREGISTREMENT

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

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

AVERTISSEMENT SUR LE CARACTERE SOUS SIGNATURE PRIVEE DU PRESENT ACTE

Le notaire rédacteur des présentes rappelle aux parties que le présent avant-contrat ne revêt pas de caractère authentique et ne présente donc aucune des

caractéristiques de ce dernier. (Date certaine, force probante et force exécutoire.)

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

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

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

CONNAISSANCE DES ANNEXES

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

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

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de

celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

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



AFFIRMATION DE SINCERITE

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

SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent acte sous signatures privées et ses annexes ont été signés électroniquement aux lieu et dates indiqués dans chacun des cadres réservés aux parties.

Maître Marion MALAVIALLE-DUQUOC, au moyen de l'apposition d'un certificat numérique répondant tant aux exigences des articles 1366 et 1367 du Code civil qu'à celles du règlement européen 910/2014 dit « Eidas », certifie que les signatures apposées ci-dessous sont bien celles de chacune des parties intervenantes au présent acte sous signatures privées.

M. Anthony RAMIS Fait à l'office Le 16 octobre 2025	
M. Jérémy Mickaël CROS Fait à l'office Le 16 octobre 2025	

M. Pierre André CROS
Fait à l'office
Le 16 octobre 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Pierre André CROS', written in a cursive style.

COMPROMIS DE VENTE

ENTRE

Madame **Colette Bernadette Simone FERNANDEZ** née EUGONE ;
Née le 16/12/1945 à Rochefort
Domiciliée 5, rue de Pailhos 34360 BERLOU
De nationalité Française
Résidente fiscale au sens de la réglementation.
Ici présente.
06.32.61.16.80 - francislucfernandez@gmail.com

Agissant solidairement en cas de pluralité de vendeurs
Ci-après dénommé « LE VENDEUR »

ET

La société **RAMBIER AMENAGEMENT**, société à responsabilité limitée, au capital de 10.000.000,00 €uros, dont le siège est à MONTPELLIER (34184 Cedex 4), 232, Avenue des Moulins, identifiée au SIREN sous le numéro 387 664 501, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.
Représentée par Monsieur Henri-Pierre **RAMBIER**, demeurant professionnellement à MONTPELLIER (34000), 232 Avenue des Moulins, agissant en sa qualité de gérant de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ou toute personne physique ou morale qu'il lui plaira de substituer.

Ci-après dénommée « L'ACQUEREUR ».

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'acquéreur qui accepte sous les mêmes conditions suspensives LE BIEN IMMOBILIER ci-après désigné.

DESIGNATION

Commune de SAINT-CHINIAN (34360)

Lieudit Les Poujols Bas

Une parcelle d'environ **9 830 m²**.

Figurant au cadastre sous relations suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AP	164	Poujols-Bas	0ha98a30ca
Total			0ha98a30ca

Un extrait du plan cadastral est ci-joint.

Etant ici précisé que la parcelle vendue sera mesurée par un géomètre-expert au choix et aux frais de l'acquéreur.

Le vendeur donne toute autorisation à cet effet.

Le vendeur déclare que ledit terrain n'a fait l'objet d'aucun bornage.

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

PROPRIETE – JOUISSANCE

L'acquéreur 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.

DROIT 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'acquéreur sera tenu :

1° - De prendre le bien ci-dessus désigné dans l'état où ils se trouvera au moment de la réitération de la vente.

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 existe, à sa connaissance, les servitudes particulières suivantes sur les immeubles : néant, le tout sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme ou celles relatées aux présentes.

3° - De payer les impôts, contributions et taxes à compter du jour de l'entrée en jouissance. Il est précisé que la taxe foncière sera répartie prorata temporis entre le vendeur et l'acquéreur, ce dernier s'engageant à rembourser le vendeur de la quote-part pour la période courue du jour de l'entrée en jouissance jusqu'au 31 Décembre suivant (par dérogation à l'article 1415 du Code Général des Impôts).

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **TRENTE TROIS EUROS LE METRE CARRE (33 €/m²)** constructible payable comptant le jour de l'acte authentique.

Lequel prix ne sera définitif qu'après bornage.

A titre indicatif, le prix serait selon les données cadastrales de 324.390,00 Euros.

Le vendeur donne dès à présent toutes autorisations et pouvoirs à l'acquéreur afin d'effectuer ce bornage.

Précision ici faite que les frais de géomètre incomberont à l'acquéreur.

DEPOT DE GARANTIE

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

Comme conditions déterminantes des présentes, sans lesquelles l'acquéreur n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives ci-dessous stipulées.

1 / CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN**URBANISME**

Que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent l'existence d'aucune servitude susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement de l'IMMEUBLE, de le déprécier gravement ou de le rendre impropre à la destination que l'acquéreur envisage de lui donner.

SERVITUDES - HYPOTHEQUES

Que l'examen des titres et de l'état hypothécaire qui sera demandé ne révèle pas :

- l'existence de servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celle qui aurait pu être déclarée au présent acte,
- l'existence d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires.

CF FF

PREEMPTION

Que tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption renoncent à exercer ce droit.

Si le bénéficiaire d'un droit de préemption déclarait exercer son droit aux prix et conditions fixées aux présentes, le vendeur et l'acquéreur reconnaissent que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part ni d'autre.

Si le bénéficiaire d'un de ces droits de préemption décidait de faire valoir son droit en discutant le prix ou les conditions de la vente, en application des textes ou conventions les régissant, le présent acte deviendra caduc et les parties seront déliées, sans indemnité de part ni d'autre, de leurs engagements réciproques. Dans ce cas, le vendeur aura alors le choix, soit de retirer l'immeuble de la vente, soit de prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption, sans que l'acquéreur puisse discuter la décision prise par le vendeur, ni inquiéter celui-ci à ce sujet.

Précision ici faite, que la purge du droit de préemption ne devra être faite qu'après demande expresse de l'acquéreur (cf paragraphe ci-après « Autorisations »).

2/ CONDITIONS SUSPENSIVES

*** OBTENTION D'UN FINANCEMENT**

Les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt dont les principales caractéristiques sont :

Montant : 1.000.000,00 €uros

Taux : 4.5 %

Durée : 2 ans

Cette condition est stipulée en faveur de l'acquéreur qui pourra seul y renoncer.

Il est ici précisé que la demande de financement ne pourra intervenir qu'après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme purgée et la pré-commercialisation exigée.

*** CONDITION DE PRE-COMMERCIALISATION**

Compte tenu du projet envisagé, à savoir l'aménagement d'un lotissement de terrain à bâtir en vue de les revendre, il est expressément convenu entre les parties, que l'acquéreur ne pourra demander son financement qu'après l'obtention de 30 % de réservations de l'opération « LE VALLON DU VERNAZOBRES »

En toutes hypothèses, l'acquéreur pourra renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive.

*** COMPATIBILITE TECHNIQUE ET ECONOMIQUE DE L'OPERATION**

Les parties conviennent que les résultats des études de sol, de sous-sol, des prélèvements et de toutes analyses, réalisés par l'acquéreur à ses frais et sous sa responsabilité, ne devront pas remettre en cause la réalisation technique et/ou économique des opérations de construction ou d'aménagement envisagées sur le bien par l'acquéreur.

Dans le cas contraire, et sauf à ce que l'acquéreur renonce à se prévaloir de cette condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques.

Il est ici précisé que le vendeur autorise l'acquéreur à effectuer toutes les démarches susvisées.

Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, l'acquéreur devra supprimer à ses frais et sans délai toutes les traces d'études de sol effectuées.

FISCALITE

Le vendeur reconnaît avoir été averti que des taxes sur la première cession d'un terrain nu rendu constructible peuvent être exigibles. En conséquence, il devra s'acquitter de ces taxes dont le montant sera déterminé en fonction de la loi en vigueur au moment de la réitération des présentes par acte authentique.

Par ailleurs, le vendeur reconnaît avoir été averti qu'en ce qui concerne les plus-values immobilières des particuliers, il sera fait application de la loi en vigueur au moment de la réitération des présentes par acte authentiques.

Le vendeur n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare ne pas avoir cette qualité à ce jour, seul l'acquéreur déclare avoir la qualité d'assujetti.

Engagement de revente

CF FF

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire la présente acquisition en sa qualité de marchands de biens et déclare vouloir bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet être une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai légal imparti.

ETAT DES RISQUES REGLEMENTES POUR L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES

Ledit ERRIAL est ci-annexé.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des Assurances.

L'acquéreur déclare en avoir pris parfaitement connaissance et en en faire son affaire personnelle.

GEORISQUES

Le bien objet des présentes n'est pas situé dans une zone radon de catégorie 3. Il est situé dans une zone radon de catégorie 2.

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

Conformément à l'article 94 de la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019, un plan d'exposition au bruit émanant du site Géoportail est ci-annexé.

Il en résulte que le bien n'est situé dans aucune des zones concernées.

OBLIGATION LEGALE DE DEBROUSSAILLEMENT

L'article L 134-6 du Code forestier impose une obligation de débroussaillage à la charge du propriétaire ou de l'occupant, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ;

2° Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

3° Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;

4° Dans les zones urbaines des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (le représentant de l'Etat dans le département peut, après avis du conseil municipal et de la commission départementale compétente en matière de sécurité et après information du public, porter l'obligation énoncée au 1° au-delà de 50 mètres, sans toutefois excéder 200 mètres) ;

5° Sur les terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée ou un lotissement ;

6° Sur les terrains mentionnés supportant des lieux de résidences démontables ;

7° Sur les terrains mentionnés supportant la création de campings et parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs nécessitant un permis d'aménager ainsi que la réalisation de travaux et la mise en place de dispositifs mentionnés à l'article L443-2 du Code de l'urbanisme dans les zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible, sur une profondeur de 50 mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ;

8° Aux abords des installations dans lesquelles des substances, préparations ou mélanges dangereux sont présents dans des quantités telles qu'ils peuvent être à l'origine d'accidents majeurs et dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, sur une profondeur de 100 mètres à compter des limites de propriété de l'établissement (le représentant de l'Etat dans le département peut augmenter cette profondeur, sans toutefois excéder 200 mètres).

La mutation d'un terrain, d'une construction, d'un chantier ou d'une installation concernée par une obligation de débroussaillage est conditionnée au respect de cette obligation sur ce terrain ou aux abords de cette construction, de ce chantier ou de cette installation, dans la limite de la propriété sur laquelle cette construction, ce chantier ou cette installation est installé.

CF FF

tous relevés de géomètre, faire établir tous plans, signer les documents d'arpentage, faire procéder à tous sondages et fouilles notamment pour archéologie préventive, prendre tout engagement et recevoir toutes notifications.

Compte tenu de la durée de la réalisation des conditions suspensives, les parties requièrent expressément le notaire mentionné ci-après d'adresser la déclaration d'intention d'aliéner qu'après la demande qui en sera faite par l'acquéreur seul au moment où il le jugera opportun et dans un délai compatible avec la nécessité de réitération des présentes. Cette demande sera faite par l'acquéreur au moyen d'un simple mail, courrier ou courrier recommandé adressé à l'office dudit notaire.

Par ailleurs, le vendeur donne tous pouvoirs à tous clercs de l'office notarial ci-après désigné pour signer le formulaire de déclaration d'intention d'aliéner.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR 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 :

- que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes, telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes
- qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social,
- qu'elles ne sont concernées en ce qui concerne les personnes physiques par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
- qu'elles ne sont concernées par aucune des dispositions de la loi N° 89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.
- qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales : par aucune demande de nullité ou dissolution.

DECLARATIONS SUR LE BIEN VENDU

PROTECTION SUR L'ENVIRONNEMENT

Le rédacteur des présentes informe les parties des dispositions de l'article 8-1 de la loi numéro 76-663 du 19 Juillet 1976 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.

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 aux prix de vente. »

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas concerné.

CATASTROPHES NATURELLES

Le vendeur déclare que le BIEN objet des présentes n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le vendeur déclare que le BIEN n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque.

SITUATION LOCATIVE

Le vendeur déclare sous sa responsabilité que le BIEN objet des présentes est libre de toute location ou occupation.

SERVITUDES

Le vendeur déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le BIEN vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, à l'exception de celles relatées aux présentes, s'il y a lieu.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun contrat d'affichage sur le terrain.

CONTRATS

Le vendeur déclare n'avoir signé antérieurement aucun contrat ni acte sur l'immeuble objet des présentes et ainsi ne pas être engagé antérieurement avec un tiers sur ledit l'immeuble.

CF FF

Les périmètres des terrains soumis aux obligations de débroussaillage sont indiqués sur les documents annexés au plan local d'urbanisme, ou au document d'urbanisme en tenant lieu, ou à la carte communale.

Ce dispositif est renforcé pour les territoires réputés particulièrement exposés au risque d'incendie (article L 133-1 du Code forestier).

Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci, nonobstant des astreintes.

Ci-joint le plan de zonage relatif aux OLD.

Le vendeur déclare sur l'honneur avoir satisfait à l'obligation légale de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé résultant du titre III du livre 1er de la partie législative du Code Forestier.

ABSENCE DE REMBLAI

Le remblayage est le fait d'apporter des matières pour élever un terrain, combler un creux ou combler des vides à la suite d'une exploitation.

Le vendeur déclare n'avoir procédé à aucun remblayage.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les comparants déclarent que les diagnostics immobiliers obligatoires devront être fournis au plus tard le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

ETUDE GEOTECHNIQUE PREALABLE

Pour information et depuis leur entrée en vigueur à compter du 1er octobre 2020, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

Article L 132-4 :

« La présente sous-section s'applique dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ces zones sont définies par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs. »

Article L 132-5 :

« En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article. »

Le terrain se trouvant dans une zone d'aléa fort exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, et dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles, une étude géotechnique est prescrite par les dispositions de l'article L 132-5 du Code de la construction et de l'habitation.

En l'espèce, l'étude géotechnique préalable de type G1 réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 telle qu'exigée par les dispositions résultant des articles L 132-5 précité n'a pas été effectuée par le VENDEUR.

Compte tenu que l'ACQUEREUR doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, l'ACQUEREUR a dispensé le VENDEUR de lui fournir une telle étude géotechnique préalable de type G1 réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013.

Compte tenu de ce qui précède, l'ACQUEREUR professionnel de l'immobilier ne pourra engager la responsabilité du VENDEUR non professionnel de l'immobilier au titre de la garantie des vices cachés en l'absence de cette étude à l'avant-contrat et la vente qui en découlera, de sorte que cette clause ne pourra être réputée non écrite afin que le VENDEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché à cet égard.

AUTORISATIONS

Le vendeur donne exclusivement tous pouvoirs et autorisations à l'acquéreur pour déposer une demande de permis d'aménager et effectuer toutes démarches en vue de l'obtention du permis d'aménager, poser tous panneaux de commercialisation sur le terrain, faire établir

CF FF

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'acquéreur.

REGULARISATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus stipulées la signature de l'acte authentique de vente aura lieu dans un délai de **SIX MOIS (6 mois)** à compter de la date de signature du présent compromis, par le ministère de Maître **CAVALIE**, notaire à **CESSENON-SUR-ORB**, moyennant le paiement du prix et des frais par virement sur le compte du Notaire rédacteur.

Etant précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes.

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, délai de recours, 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 agrément fiscal pour les plus-values des non-résidents ; ainsi que jusqu'à la réception de l'autorisation au titre de la loi sur l'eau, le certificat de non-appel en cas de recours, et le résultats des fouilles archéologiques.

La date d'expiration de ce délai 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, laquelle obligation d'exécution devra être faite par lettre avec accusé de réception. La signature de l'acte devra alors intervenir dans le mois à compter de la réception de la mise en demeure de 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.

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, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DU VENDEUR

Enfin, en 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.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre les biens inutilisables soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, l'acquéreur aurait la faculté :

- a- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- b- soit de maintenir l'acquisition des biens alors sinistrés totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le vendeur entend que dans cette hypothèse l'acquéreur soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

CT FF

ELECTION DE DOMICILE

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

FRAIS

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

En cas de réalisation de la vente : il est fait observer que les frais suivants seront, s'ils existent, et sauf disposition contraires des présentes à la seule charge du vendeur, savoir : frais d'apurement de la situation hypothécaire, frais d'apurement de la situation fiscale du ou des BIENS, frais d'apurement de la situation locative, frais relatifs à l'amiante, au saturnisme, aux termites et aux traitements consécutifs éventuels, coût de la ou des polices d'assurance existant au jour de l'entrée en jouissance, frais (abonnements et consommation) relatifs aux fournitures telles que l'eau, l'électricité, le gaz, arrêtés au jour de l'entrée en jouissance.



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.

FAIT à *Berlou*

Le *10-10-2025*

En DEUX exemplaires originaux

NOM	SIGNATURE	DATE
Madame Colette FERNANDEZ		<i>10 octobre 2025</i>
M. Henri-Pierre RAMBIER Représentant la Société RAMBIER AMENAGEMENT		

COMPROMIS DE VENTE

ENTRE

Monsieur René Jean Simon **SONZOGNI**, retraité, et Madame Ilda Paule **COUSTELLIE**, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à 34360 SAINT-CHINIAN, 82 Avenue Raoul Bayou.

Nés savoir :

Monsieur à 34360 SAINT-CHINIAN le 13 juillet 1945

Madame à 34310 CAPESTANG le 07 janvier 1946

Mariés

Tous deux de nationalité Française,

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Ici présents.

Agissant solidairement en cas de pluralité de vendeurs

Ci-après dénommés « LE VENDEUR »

ET

La société **H.P. AMENAGEMENT**, Société à Responsabilité Limitée, au capital de 3.000.000,00 Euros, dont le siège social est à MONTPELLIER (34000), 232 Avenue des Moulins, identifiée au SIREN sous le numéro 482 584 240 et immatriculée au RCS de MONTPELLIER.

Représentée par Monsieur Henri-Pierre **RAMBIER**, demeurant professionnellement à MONTPELLIER (34000), 232 Avenue des Moulins, agissant en sa qualité de gérant de ladite société, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération des associés en date du 10 mai 2005, et ayant tous pouvoirs tant en vertu de l'objet social que de l'article 12 des statuts, modifiés.

Ou toute personne physique ou morale qu'il lui plaira de substituer.

Ci-après dénommée « L'ACQUEREUR ».

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

Commune de SAINT-CHINIAN (34360)

Pujols-Bas

Deux parcelles de terrains

Figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Section **AP** numéro **724** pour 0ha3a84ca

Section **AP** numéro **726** pour 1ha48a40ca

Un extrait du plan cadastral est ci-joint.

Etant ici précisé que les parcelles vendues seront mesurées par un géomètre-expert au choix et aux frais de **L'ACQUEREUR**.

LE VENDEUR donne toute autorisation à cet effet.

LE VENDEUR déclare que les terrains n'ont fait l'objet d'aucun bornage.

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

AR

22

15

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.

DROIT 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 ils se trouvera au moment de la réitération de la vente.

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 existe, à sa connaissance, les servitudes particulières suivantes sur les immeubles : néant, le tout sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme ou celles relatives aux présentes.

3° - De payer les impôts, contributions et taxes à compter du jour de l'entrée en jouissance. Il est précisé que la taxe foncière sera répartie prorata temporis entre **LE VENDEUR** et **L'ACQUEREUR**, ce dernier s'engageant à rembourser **LE VENDEUR** de la quote-part pour la période courue du jour de l'entrée en jouissance jusqu'au 31 Décembre suivant (par dérogation à l'article 1415 du Code Général des Impôts).

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **TRENTE TROIS EUROS LE METRE CARRE (33.00 €/m²)**, d'après le mesurage effectué par le géomètre expert, qui sera payable comptant le jour de la réitération par acte authentique.

Lequel prix ne sera définitif qu'après bornage. A titre informatif, d'après la contenance cadastrale, le prix serait de 502.392,00 Euros.

Précision ici faite que les frais de géomètre incomberont à **L'ACQUEREUR**.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Comme conditions déterminantes des présentes, sans lesquelles **L'ACQUEREUR** n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives ci-dessous stipulées.

1 / CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN**URBANISME**

Que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent l'existence d'aucune servitude susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement de l'IMMEUBLE, de le déprécier gravement ou de le rendre impropre à la destination que **L'ACQUEREUR** envisage de lui donner.

SERVITUDES - HYPOTHEQUES

Que l'examen des titres et de l'état hypothécaire qui sera demandé ne révèle pas :

- l'existence de servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celle qui aurait pu être déclarée au présent acte,
- l'existence d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires.

PREEMPTION

Que tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption renoncent à exercer ce droit.

Si le bénéficiaire d'un droit de préemption déclarait exercer son droit aux prix et conditions fixées aux présentes, **LE VENDEUR** et **L'ACQUEREUR** reconnaissent que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part ni d'autre.

AR

AS

AS

Si le bénéficiaire d'un de ces droits de préemption décidait de faire valoir son droit en discutant le prix ou les conditions de la vente, en application des textes ou conventions les régissant, le présent acte deviendra caduque et les parties seront déliées, sans indemnité de part ni d'autre, de leurs engagements réciproques. Dans ce cas, **LE VENDEUR** aura alors le choix, soit de retirer l'immeuble de la vente, soit de prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption, sans que **L'ACQUEREUR** puisse discuter la décision prise par **LE VENDEUR**, ni inquiéter celui-ci à ce sujet.

2/ CONDITIONS SUSPENSIVES

* CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN PERMIS D'AMENAGER PURGE DE TOUS RECOURS ET RETRAIT ADMINISTRATIF AUTORISANT LA REALISATION DE L'OPERATION « POUJOLS-BAS »

La demande de permis d'aménager devra être conforme aux dispositions conventionnelles, légales et réglementaires applicables.

REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

La condition relative au permis d'aménager s'entend d'un permis d'aménager exprès purgé du recours des tiers et du droit de retrait administratif.

En conséquence, cette condition sera réputée réalisée, dès la signature par l'autorité compétente de l'arrêté valant permis d'aménager et absence de tous recours et retrait dans les délais légaux.

La présente condition suspensive valant autorisation par **LE VENDEUR** à demander un permis d'aménager sur l'opération d'aménagement au profit de **L'ACQUEREUR**.

Etant précisé que cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif de **L'ACQUEREUR** qui pourra seul y renoncer.

En cas de prescription de fouilles archéologiques sur le terrain objet des présentes, le délai de réalisation de la présente condition suspensive sera prorogé automatiquement jusqu'à la fin de la réalisation des fouilles. Cette prorogation valant prorogation de la date de réitération des présentes par acte authentique

RECOURS

En cas de recours d'un tiers contre le permis d'aménager, soit recours en annulation, soit recours en suspension, les parties conviennent ce qui suit.

L'ACQUEREUR sera tenu d'informer **LE VENDEUR** de tout recours en lui produisant une copie certifiée conforme des pièces y afférentes.

A défaut de production et quinze jours après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception par **LE VENDEUR** à **L'ACQUEREUR**, les parties seront déliées de tout engagement quelconque sans indemnités de part ni d'autre.

En cas de recours, les parties conviennent que le délai de réalisation de la condition suspensive sera automatiquement prorogé jusqu'à l'expiration de la procédure en cause.

FISCALITE

LE VENDEUR reconnaît avoir été averti que des taxes sur la première cession d'un terrain nu rendu constructible peuvent être exigibles. En conséquence, il devra s'acquitter de ces taxes dont le montant sera déterminé en fonction de la loi en vigueur au moment de la réitération des présentes par acte authentique.

Par ailleurs, **LE VENDEUR** reconnaît avoir été averti qu'en ce qui concerne les plus-values immobilières des particuliers, il sera fait application de la loi en vigueur au moment de la réitération des présentes par acte authentiques.

Le **VENDEUR** n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare ne pas avoir cette qualité à ce jour, seul **L'ACQUEREUR** déclare avoir la qualité d'assujetti.

Engagement de revente

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire la présente acquisition en sa qualité de marchands de biens et déclare vouloir bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet être une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai légal imparti.

AR RS JS

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

Un état des risques et pollutions est annexé.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des Assurances.

Le **RESERVATAIRE** déclare en avoir pris parfaitement connaissance et en en faire son affaire personnelle.

GEORISQUES

Il est ci-annexé le dossier géorisque.

Pour information, il en résulte notamment que le bien est situé dans une zone radon 2 (moyen).

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

Conformément à l'article 94 de la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019, un plan d'exposition au bruit émanant du site géoportail est ci-annexé.

Il en résulte que le bien n'est situé dans aucune des zones concernées.

ETUDE GEOTECHNIQUE PREALABLE

Pour l'application des articles L. 112-20 à L. 112-25 du code de la construction et de l'habitation, à savoir l'étude géotechnique préalable à la vente et l'étude géotechnique de conception, les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols sont celles dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme moyenne ou forte.

Le bien est situé en zone aléa FORT, par conséquent il devra être établie une étude géotechnique préalable G1.

Il est ici précisé que l'étude géotechnique préalable G1 sera à la charge exclusive de **L'ACQUEREUR**.

AUTORISATIONS

LE VENDEUR donne exclusivement tous pouvoirs et autorisations à **L'ACQUEREUR** pour déposer une demande de permis d'aménager et effectuer toutes démarches en vue de l'obtention du permis d'aménager, poser tous panneaux de commercialisation sur le terrain, faire établir tous relevés de géomètre, faire établir tous plans, signer les documents d'arpentage, faire procéder à tous sondages et fouilles notamment pour archéologie préventive, prendre tout engagement et recevoir toutes notifications.

Compte tenu de la durée de la réalisation des conditions suspensives, les parties requièrent expressément le notaire mentionné ci-après d'adresser la déclaration d'intention d'aliéner qu'après la demande qui en sera faite par L'ACQUEREUR seul au moment où il le jugera opportun et dans un délai compatible avec la nécessité de réitération des présentes. Cette demande sera faite par L'ACQUEREUR au moyen d'un simple mail, courrier ou courrier recommandé adressé à l'office dudit notaire.

Par ailleurs, **LE VENDEUR** donne tous pouvoirs à tous clercs de l'office notarial ci-après désigné pour signer le formulaire de déclaration d'intention d'aliéner.

CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies et notamment en cas d'obtention du permis d'aménager, 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 une somme de 5 % du prix global 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.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR 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 :

AR

RS RS

- que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes, telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes
- qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social,
- qu'elles ne sont concernées en ce qui concerne les personnes physiques par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
- qu'elles ne sont concernées par aucune des dispositions de la loi N° 89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.
- qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales : par aucune demande de nullité ou dissolution.

DECLARATIONS SUR LE BIEN VENDU

PROTECTION SUR L'ENVIRONNEMENT

Le rédacteur des présentes informe les parties des dispositions de l'article 8-1 de la loi numéro 76-663 du 19 Juillet 1976 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.

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 aux prix de vente. »

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas concerné.

CATASTROPHES NATURELLES

LE VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes.

SITUATION HYPOTHECAIRE

LE VENDEUR déclare que le BIEN n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque.

SITUATION LOCATIVE

LE VENDEUR déclare sous sa responsabilité que le BIEN objet des présentes est libre de toute location ou occupation.

SERVITUDES

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le BIEN vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

CONTRAT D'AFFICHAGE

LE VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun contrat d'affichage sur le terrain.

CONTRATS

LE VENDEUR déclare n'avoir signé antérieurement aucun contrat ni acte sur l'immeuble objet des présentes et ainsi ne pas être engagé antérieurement avec un tiers sur ledit immeuble.

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**.

REGULARISATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus stipulées la signature de l'acte authentique de vente aura lieu dans un délai de **DOUZE (12) MOIS** à compter de la date de signature du présent compromis, par le ministère de **Maître Philippe LICHTLE**, notaire à

AR

BS RS

SAINT-CHINIAN, moyennant le paiement du prix et des frais par virement sur le compte du Notaire rédacteur.

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 applicables au 1er janvier 2013 ;

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

Etant précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes.

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, délai de recours, 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 agrément fiscal pour les plus-values des non-résidents ; ainsi que jusqu'à la réception de l'autorisation au titre de la loi sur l'eau et le résultats des fouilles archéologiques.

La date d'expiration de ce délai 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, laquelle obligation d'exécution devra être faite par lettre avec accusé de réception. La signature de l'acte devra alors intervenir dans le mois à compter de la réception de la mise en demeure de 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.

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, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DU VENDEUR

Enfin, en 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-droits, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes, dans les mêmes conditions que leur auteur.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre les biens inutilisables soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, **L'ACQUEREUR** aurait la faculté :

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

AR

JS

RS

FRAIS

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

En cas de réalisation de la vente : il est fait observer que les frais suivants seront, s'ils existent, et sauf disposition contraires des présentes à la seule charge du **VENDEUR**, savoir : frais d'apurement de la situation hypothécaire, frais d'apurement de la situation fiscale du ou des BIENS, frais d'apurement de la situation locative, frais relatifs à l'amiante, au saturnisme, aux termites et aux traitements consécutifs éventuels, coût de la ou des polices d'assurance existant au jour de l'entrée en jouissance, frais (abonnements et consommation) relatifs aux fournitures telles que l'eau, l'électricité, le gaz, arrêtés au jour de l'entrée en jouissance.

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.

FAIT à *St Quirin*

Le *18-07-2022*

En TROIS exemplaires originaux

NOM	SIGNATURE	DATE
Madame Ilda SONZOGNI née COUSTELLIE	<i>Sonzogni</i>	<i>18-07-2022</i>
Monsieur René SONZOGNI	<i>[Signature]</i>	<i>18-07-2022</i>
Monsieur Henri-Pierre RAMBIER Représentant la Société H.P. AMENAGEMENT	<i>[Signature]</i>	<i>18/07/2022</i>