



# ZAC DE LA LAUNE PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Entre  
HERAULT LOGEMENT  
Et  
LA COMMUNE DE MARSILLARGUES

103821005  
AB/MCO/

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,  
LE ,  
À ,

Maître André BONNARY, notaire associé de la société civile professionnelle dénommée "François GRANIER, André BONNARY, Rémi FOURNIER MONTGIEUX, Jean-Christophe CLARON, Laurent DAUDET, Claire NACENTA, Fanny LE COGUEN-VIGUIER, Christopher LEWANDOWSKI, Notaires associés d'une société civile professionnelle", titulaire d'offices notariaux à MONTPELLIER et à CLAPIERS (Hérault), soussigné,

**A reçu le présent acte authentique portant PROMESSE DE VENTE entre les parties ci-après identifiées.**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

1°) L'établissement dénommé **OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT**, dont la dénomination commerciale est HERAULT LOGEMENT, Etablissement public à caractère industriel et commercial au capital de 8691200 €, dont le siège est à MONTPELLIER CEDEX 4 (34085), 100 rue de l'Oasis, identifiée au SIREN sous le numéro 273400010 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Il est ici précisé, que par suite de différents rachats d'actions, **l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT** dont la dénomination commerciale est « **HERAULT LOGEMENT** », est devenue l'actionnaire unique de la Société dénommée **HERAULT AMENAGEMENT**, la dissolution anticipée de la société ayant entraîné la transmission universelle de son patrimoine à la société dénommée commercialement « **HERAULT LOGEMENT** » sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Concernant le BIEN objet de la vente, cette transmission universelle de patrimoine a été constatée par acte reçu par Maître André BONNARY, un instant avant les présentes et est en cours de publication au service de la publicité foncière compétent.

D'une part,

2°) Et la **Commune de MARSILLARGUES**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Hérault, dont l'adresse est à MARSILLARGUES (34590), place de l'hôtel de ville, identifiée au SIREN sous le numéro 213401516.

D'autre part.

### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire,
- que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

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

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

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

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT est représentée à l'acte par Monsieur Gilles DUPONT agissant en sa qualité de Directeur Général, habilité par suite d'une délibération du conseil d'administration en date du 19 novembre 2019, dont une copie demeure ci-annexée.

**Annexe n°1**

- La Commune de MARSILLARGUES est représentée à l'acte par Monsieur Patrice SPEZIALE Maire de ladite commune, agissant en vertu et exécution d'une délibération du Conseil Municipal prise sous le numéro +++ en date du +++

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **DELIBERATION MUNICIPALE**

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Préalablement aux conventions des PARTIES, il est exposé ce qui suit.

### **EXPOSE**

Préalablement à l'acte objet des présentes et pour sa compréhension, il est exposé ce qui suit :

### **Zone d'Aménagement Concerté "DE LA LAUNE"**

Le bien ci-après désigné, objet du présent acte, est assis sur des terrains compris dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté appelée "DE LA LAUNE", située sur le territoire de la commune de MARSILLARGUES, que la Société HERAULT LOGEMENT a pour mission d'aménager et d'équiper, puis de revendre par parcelles de terrains destinées à recevoir des constructions à usage d'habitation.

Le cahier des charges concernant la cession des terrains équipés (C.C.C.T.) et ses annexes, dont une copie est ci-**annexée**, a été établi par **HERAULT LOGEMENT**.

#### **Annexe n°3 - CCCT**

##### **i) Dossier de création de la ZAC DE LA LAUNE**

La création d'une ZAC dénommée DE LA LAUNE a été prononcée par délibération du Conseil Municipal aux termes de sa séance en date du 17 juillet 2008 (reçue en Préfecture le 18 juillet 2008).

Les parties déclarent qu'il n'a pas été formé de recours sur la délibération de création de cette ZAC et que cette délibération n'a pas fait l'objet d'un déféré préfectoral, de sorte que celle-ci est devenue définitive et exécutoire.

Par délibération en date du même jour, le Conseil Municipal a initié la procédure de désignation du Concessionnaire de cette ZAC.

##### **ii) Dossier de réalisation de la ZAC DE LA LAUNE**

Par délibération en date du 8 juillet 2013 (reçue en préfecture le 7 août 2013), la commune de MARSILLARGUES a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC DE LA LAUNE.

Les parties déclarent qu'il n'a pas été formé de recours sur cette délibération et qu'elle n'a pas fait l'objet d'un déféré préfectoral, de sorte que celle-ci est devenue définitive et exécutoire.

##### **iii) Traité de concession au profit de HERAULT AMENAGEMENT**

Par délibération en date du 11 décembre 2008 (reçue en Préfecture le 12 décembre 2008), la commune de MARSILLARGUES a décidé de retenir comme aménageur de la ZAC DE LA LAUNE la société HERAULT AMENAGEMENT et d'approuver le traité de concession liant la collectivité avec cette société.

Ce traité de concession, signé par les deux parties le 17 décembre suivant, a été conclu pour une durée de dix années à compter de sa date de prise d'effet.

Les parties déclarent qu'il n'a pas été formé de recours sur cette délibération et qu'elle n'a pas fait l'objet d'un déféré préfectoral, de sorte que celle-ci est devenue définitive et exécutoire

Les termes de ce traité de concession ont été modifiés par :

- un avenant n°1 en date du 17 mai 2010 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 4 mars 2010, ayant pour objet de modifier le calendrier de paiement du fonds de concours pour la construction d'une nouvelle station d'épuration, d'autoriser la société à affecter ses fonds propres au préfinancement de l'opération et de préciser le sort du *boni* de liquidation de l'opération.

Ladite délibération du conseil municipal de MARSILLARGUES en date du 4 mars 2010 a été reçue en préfecture de l'HERAULT le 25 mars 2010 ;

- un avenant n°2 en date du 10 janvier 2012 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2011, ayant pour objet d'élargir le périmètre opérationnel d'environ 900 m<sup>2</sup> afin d'intégrer un terrain mitoyen qu'il était nécessaire d'acquérir.

Ladite délibération du conseil municipal de MARSILLARGUES en date du 19 décembre 2011 a été reçue en préfecture de l'HERAULT le 9 janvier 2012 ;

- un avenant n°3 en date du 11 février 2014 pour le concessionnaire et du 10 mars 2014 pour le concédant, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 20 janvier 2014, ayant notamment pour objet de porter la durée de la concession (initialement de 10 années) à 14 années, soit jusqu'au 31 décembre 2022, et d'augmenter de 30.000,00 euros le montant forfaitaire de la rémunération « missions de pilotage et de gestion globale de l'opération » d'HERAULT AMENAGEMENT.

Ladite délibération du conseil municipal de MARSILLARGUES en date du 20 janvier 2014 a été reçue en préfecture de l'HERAULT le 6 février 2014 ;

- un avenant n°4 en date du 2 octobre 2015 pour le concédant et du 25 septembre 2015 pour le concessionnaire, prenant acte des incidences sur le contrat du nouveau bilan prévisionnel de l'opération et des nouveaux travaux à réaliser par le concédant ;

- ainsi qu'un avenant n°5 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 4 décembre 2019, ayant pour objet le transfert du contrat de HERAULT AMENAGEMENT à l'OPH, nouveau titulaire du contrat intitulé la ZAC DE LA LAUNE, pour les motifs suivants :

*"Cession du contrat, à la suite d'une opération de restructuration du titulaire initial, consistant en une transmission universelle de HERAULT LOGEMENT à l'OPH".*

Les parties déclarent qu'il n'a pas été formé de recours sur ces délibérations et qu'elles n'ont pas fait l'objet d'un déféré préfectoral de sorte que celles-ci sont devenues définitives et exécutoires.

#### iv) Déclaration d'utilité publique

Par délibération en date du 3 juin 2014, transmise en préfecture de l'Hérault le 12 juin 2014, publiée et certifiée exécutoire, le conseil municipal de la Commune de MARSILLARGUES a autorisé Madame le Maire à solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'engagement de la procédure de Déclaration d'utilité publique (par abréviation "D.U.P.") sur l'ensemble du périmètre de la ZAC DE LA LAUNE.

Les parties déclarent qu'aucun arrêté préfectoral n'a déclaré l'opération d'utilité publique.

v) Modification du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de MARSILLARGUES en vue de la création de la ZAC DE LA LAUNE

Par délibération en date du 14 décembre 2009, le conseil municipal de la commune de MARSILLARGUES a approuvé la 6<sup>ème</sup> révision du P.O.S. relative à la compatibilité du projet de réalisation de la ZAC DE LA LAUNE avec le règlement d'urbanisme en vigueur et clôt la concertation organisée avec la population, les associations locales et les autres personnes concernées. La délibération a été transmise en préfecture le 17 décembre 2009.

Par délibération en date du 24 septembre 2014 n°2014/141, le conseil municipal de la Commune de MARSILLARGUES a approuvé la première modification simplifiée du POS, visant notamment à rectifier une erreur matérielle relative à la rédaction du P.O.S., permettant ainsi la construction de toitures-terrasses. La délibération a été transmise en préfecture le 7 octobre 2014.

Les parties déclarent qu'il n'a pas été formé de recours sur ces délibérations et qu'elles n'ont pas fait l'objet d'un déféré préfectoral de sorte que celles-ci sont devenues définitives et exécutoires.

Précision étant ici faite que la commune n'ayant pas adopté un Plan Local d'Urbanisme au 27 mars 2017, le Plan d'Occupation des Sols est devenu caduc et le document d'urbanisme actuellement applicable sur la commune de Marsillargues est le Règlement National D'urbanisme (RNU).

Les différents documents de la ZAC DE LA LAUNE et dont l'énoncé figure en fin du présent acte ont été déposés au rang des minutes de Maître André BONNARY, notaire à MONTPELLIER, suivant acte en date du 4 juin 2015, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau du Service de la publicité foncière de MONTPELLIER le 17 juillet 2015, volume 2015 P, numéro 7134.

Suivi d'une attestation rectificative en date du 14 octobre 2015, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau du Service de la publicité foncière de MONTPELLIER le 16 octobre suivant, volume 2015 P, numéro 10771.

vi) Contexte actuel

Le programme initial de l'opération comportait, sur une surface de plancher maximum de 75.000 m<sup>2</sup> :

- 490 logements assurant une mixité des populations en proposant différentes typologies de logements (maisons individuelles, maisons de village, collectifs) en accession et en location, dont des logements aidés à hauteur de 25 %,
- un groupe scolaire,
- ainsi qu'un centre technique municipal.

Confronté à des problèmes de commercialisation, Hérault Aménagement a proposé en 2016 de repositionner le programme par une évolution des typologies et des prix.

La Commune a exprimé, suivant courrier en date du 20 novembre 2017, son inquiétude à l'égard de la gestion des opérations d'aménagement par le concessionnaire.

Pour la Commune, les changements de programme allaient à l'encontre du projet défendu lors de l'élaboration initiale de la ZAC et faisaient craindre une diminution des recettes fiscales, ainsi qu'une modification conséquente du montant des participations aménageurs aux équipements induits par la ZAC.

Par courrier en date du 10 avril 2018, HERAULT AMENAGEMENT s'est engagée à proposer des solutions visant à mettre un terme aux relations contractuelles relatives à la 2<sup>ème</sup> phase de la ZAC.

La Commune entend procéder à la reprise en régie de l'opération d'aménagement relative à la deuxième tranche de la ZAC.

En conséquence de ce qui précède, et des nombreux échanges intervenus entre elles, les parties se sont entendues afin de procéder à la réduction du périmètre de la concession, et corrélativement qu'HERAULT LOGEMENT (venant aux droits d'HERAULT AMENAGEMENT) vende à la Commune les immeubles devant faire partie de la seconde tranche de la ZAC de la Laune.

**CECI EXPOSE**, il est passé à l'objet des présentes :

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE A L'EFFET  
DU TRANSFERT DE PROPRIETE DES TERRAINS DE LA PHASE 2  
DE LA CONCESSION DE LA ZAC DE LA LAUNE**

**QUOTITES ACQUISES**

La Commune de MARSILLARGUES acquiert la pleine propriété des biens visés ci-après.

**DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux PARTIES un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le PROMETTANT déclare avoir porté à la connaissance du BENEFICIAIRE l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le PROMETTANT reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du BENEFICIAIRE.

Pareillement, le BENEFICIAIRE déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le PROMETTANT est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les PARTIES.

## **OBJET DU CONTRAT**

### **PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE**

Le PROMETTANT s'engage irrévocablement à vendre au BENEFICIAIRE qui s'engage irrévocablement à acquérir, sous les conditions ci-après relatées, le ou les BIEN(S) ci-dessous identifié(s).

Le PROMETTANT prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

### **TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "PROMETTANT" désigne le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "BENEFICIAIRE" désigne le ou les BENEFICIAIRES, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIEN(S) de nature immobilière.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DESIGNATION**

**A MARSILLARGUES (HÉRAULT) (34590), LIEUDIT LA LAUNE :**

Le terrain d'assiette de la phase 2 de la ZAC LA LAUNE constituée des parcelles ci-dessous :

1/ Une parcelle d'une contenance d'environ 96.547 m<sup>2</sup>, d'après document d'arpentage provisoire demeuré ci-annexé, à prendre sur une parcelle de plus grande contenance reprise au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	1715	LA LAUNE	12 ha 36 a 00 ca

#### **Annexe n°6**

*Etant ici précisé qu'il sera déduit de ladite parcelle :*

*- le macrolot A01 faisant partie de la phase 1 et restant à ce jour en cours de commercialisation.*

*- ainsi que l'ensemble des voiries et équipements communs de la phase 1 de la ZAC, représentant une surface approximative de 25.803 m<sup>2</sup>, qui fera l'objet d'une rétrocession au profit de la Commune par acte séparé à l'issue de l'aménagement de la*



phase 1 par HERAULT LOGEMENT, conformément à l'article 14.3. du Traité de concession.

2/ Ainsi qu'une parcelle de terrain à bâtir figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	1244	LA LAUNE	00 ha 08 a 05 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

**Annexe n°7**

### **CARACTERISTIQUES**

Il s'est formé entre les parties une promesse synallagmatique dans les termes du premier alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise, et ce conformément aux dispositions de l'article 1193 du même Code.

Il en résulte notamment que :

- Le PROMETTANT consent définitivement, pour sa part, à la vente et est débiteur de l'obligation de transférer la propriété au BENEFICIAIRE qui accepte d'acquiescer aux conditions des présentes.

Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de conférer à quiconque des droits personnels ou réels, ou des charges mêmes temporaires sur le BIEN, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du BIEN, si ce n'est avec le consentement écrit et préalable du BENEFICIAIRE.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni aucune détérioration au BIEN. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du PROMETTANT. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au BENEFICIAIRE.

- Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des parties sera inefficace sauf application éventuelle de la faculté de rétractation légale du BENEFICIAIRE et des cas prévus dans le présent contrat.

### **DELAI**

La promesse est consentie pour un délai expirant le \_\_\_\_\_, à seize heures.

En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code civil, les parties s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive de la vente et le transfert de propriété au plus tard à cette date.

Toutefois si, à l'expiration du délai fixé ci-dessus, certains des documents

nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ce délai serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

### **EXECUTION**

Pour être valable, la réalisation de la vente devra être accompagnée ou précédée du versement du prix selon les modalités prévues aux présentes, et du versement des frais entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

L'attention du BENEFICIAIRE est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation, aux termes des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier, de régler le prix et des frais exclusivement par virement,
- l'obligation de fournir une attestation bancaire justifiant de l'origine des fonds sauf si ces ceux-ci résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte constatant la réalisation des présentes et le transfert de propriété sera reçu par Maître André BONNARY, Notaire à MONTPELLIER, dans un délai de +++ soit au plus tard le +++

Le délai ci-dessus indiqué est constitutif du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter. Par suite, alors que la ou les conditions suspensives seraient réalisées et les documents nécessaires à la perfection de l'acte obtenus et que l'acte authentique de vente ne soit pas signé dans le délai convenu, la partie la plus diligente procédera par acte d'huissier au domicile élu aux présentes à une mise en demeure de signer l'acte authentique en l'office notarial du notaire susnommé.

Cette mise en demeure sera faite à jour et heure fixés entre le cinquième et le dixième jour ouvré suivant la réception de la mise en demeure.

La date figurant en tête de l'acte fait partir le délai.

Les délais s'exprimant en jours, le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.

Tout délai expire le dernier jour à 24 heures.

Le délai qui expirerait un samedi, dimanche ou un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

A la date fixée dans la mise en demeure, il sera procédé :

- soit à la signature de l'acte authentique de vente aux conditions fixées aux présentes,
- soit à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel il sera constaté le défaut de l'autre partie. Dans ce dernier cas, l'auteur de la convocation pourra :
  - soit poursuivre judiciairement la réalisation de la vente ;
  - soit reprendre purement et simplement sa liberté.

Ce choix s'effectuera dans le procès-verbal qui sera notifié à la partie défaillante par voie d'Huissier avec effet au jour de la notification.

En outre, en cas de défaut du BENEFCIAIRE, le PROMETTANT percevra l'indemnité d'immobilisation éventuellement convenue aux présentes, et en cas de défaut du PROMETTANT, le BENEFCIAIRE percevra le montant prévu à la stipulation de pénalité convenue aux présentes.

#### **PROPRIETE JOUISSANCE**

Le BENEFCIAIRE sera propriétaire du BIEN le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

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

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

#### **PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**

##### **PRIX**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **TROIS MILLIONS SIX CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (3 655 000,00 EUR) HORS TAXE.**

##### **PAIEMENT DU PRIX**

Le paiement devra intervenir en application de l'article premier du décret numéro 55-630 du 20 mai 1955, après l'accomplissement des formalités de publicité foncière, au moyen d'un virement qui sera émis au nom du notaire, sans intérêts, et après production par le notaire au Trésorier Payeur Municipal d'un renseignement hypothécaire urgent sur formalités ne révélant sur le BIEN aucune inscription hypothécaire de quelque nature que ce soit et mentionnant la publication de la vente, ainsi qu'après production soit d'une copie authentique revêtue de la mention de publication soit d'une simple photocopie de la minute.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement le BENEFCIAIRE.

#### **DISPENSE DE PRENDRE UNE INSCRIPTION**

Le PROMETTANT, en se désistant de tous droits de privilège et d'action résolutoire, dispensera le notaire de prendre inscription pour sûreté du paiement du prix.

##### **FRAIS**

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFCIAIRE.

#### **NEGOCIATION**

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées

directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

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

### **STIPULATION DE PENALITE**

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de TROIS CENT SOIXANTE-CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (365 500,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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

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

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

### **DEPOT DE GARANTIE**

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

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

#### **CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER**

##### **Droit de préemption - préférence- priorité**

Toute promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, de préférence ou de priorité, quel qu'il soit, ne puisse être exercé sur le BIEN concerné.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le PROMETTANT est délié de toute obligation à l'égard du BENEFICIAIRE.

Dans la mesure où l'une des parties est elle-même détentrice des droits de la puissance publique, donc liés à l'intérêt général, ces droits l'emportent sur tout autre droit de nature privée.

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER**

La promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le BENEFICIAIRE de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du

Code civil.

### **Origine de propriété**

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

### **Urbanisme**

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFCIAIRE le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du BENEFCIAIRE de façon imprévisible pour lui.

### **Situation hypothécaire**

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

### **Absence de condition suspensive d'obtention de prêt**

Le BENEFCIAIRE déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

Les présentes auront lieu sous les conditions particulières suivantes, tenant à la réduction du périmètre de la concession entre HERAULT LOGEMENT et la Commune, qui se trouvera dorénavant limité à la phase 1 de l'aménagement de la ZAC.

Cette réduction sera accompagnée de la conclusion d'un avenant n° 6 au traité de concession, disposant des conditions d'achèvement de la phase 1 par HERAULT LOGEMENT et des pièces annexes établissant les obligations des parties.

Les parties conviennent de réduire le périmètre de la concession en date du 17 décembre 2008, à la seule phase 1, conformément au plan demeuré ci-annexé.

### **Annexe n°5**

La phase 1 sera achevée par HERAULT LOGEMENT dans le cadre fixé par le traité de concession liant les parties.

A cet effet, un avenant n° 6 au traité de concession sera signé entre les parties préalablement à la réitération de la vente par acte authentique, afin

d'acter la réduction du périmètre de la concession.

Dans le cadre de l'achèvement de la phase 1, la Commune s'engage :

- à approuver, par délibération de son Conseil Municipal, une modification du programme des équipements publics dans laquelle il ne sera plus fait mention ni de l'équipement public initialement projeté sur l'îlot 16 de la ZAC, ni de l'espace public libre transformé en lot 8 destiné à être vendu pour l'aménagement de parkings,

- à régulariser l'avenant n° 6, lequel reprendra le programme prévisionnel des équipements à jour en conséquence.

Le VENDEUR certifie :

- qu'il n'existe à ce jour aucun engagement contractuel passé par lui au titre de la tranche 2 de la ZAC, à l'exception des contrats de travaux.

- que les contrats de travaux conclus dans le cadre de la phase 2 de la ZAC sont des marchés à bons de commande déclenchés en fonction des besoins et de l'avancement des travaux, aucun bon de commande n'ayant été passé à ce jour sur ladite tranche 2.

La liste des droits et obligations souscrits par l'Aménageur sur la phase 2 de la ZAC est demeurée en une liste ci-annexée.

HERAULT LOGEMENT poursuivra le marché de l'architecte coordonnateur de la ZAC relatif à la tranche 1 (tranche FERME) ainsi que sa mission de suivi architectural de ladite tranche. Dans ce cadre, HERAULT LOGEMENT fera son affaire personnelle des avenants qui pourraient être conclus par la suite avec l'architecte coordonnateur de la ZAC.

HERAULT LOGEMENT s'engage à mettre fin à la mission de suivi architectural de l'architecte coordonnateur en ce qui concerne la tranche 2 de la ZAC, et qu'elle fera son affaire de la rémunération des études réalisées jusqu'à ce jour par ledit architecte pour la tranche 2 de la ZAC, la Commune ne souhaitant pas mettre en œuvre le projet qui avait été ainsi élaboré. Il est en conséquence entendu par les parties que la Commune ne sera pas tenue de respecter le projet de l'architecte coordonnateur de la ZAC tel qu'établi initialement pour la tranche 2.

La Commune fera son affaire d'une éventuelle modification du projet d'aménagement de la phase 2, notamment la réalisation d'études, l'obtention d'autorisations administratives ou la modification des documents d'urbanisme et des documents de la ZAC.

Dans le cadre des travaux concernant les parcelles objets du présent acte, HERAULT LOGEMENT devra prévoir au plus tard dans un délai de TROIS (3) mois à compter de la signature de ce jour, la possibilité de raccordement des réseaux et voies en attente à partie de la phase 1 vers le terrain d'assiette de la phase 2, dans le strict respect des prescriptions contenues dans le dossier « PRO VRD INITIAL » validé le ++, et ce conformément aux dispositions du programme global des constructions du dossier de réalisation de la ZAC approuvé par la délibération du Conseil Municipal numéro 2013/54 du 8 juillet 2013. Le plan de récolement

desdits réseaux demeurera annexé à l'acte réitératif de la vente des biens objets du présent acte.

Les Parties entendent conférer aux présentes conditions particulières un caractère confidentiel et s'interdisent en conséquence de faire état de leurs termes, directement ou indirectement, ou de les communiquer, sauf accord écrit préalable de l'autre partie.

## **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION**

Le PROMETTANT garantira le BENEFICIAIRE contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le PROMETTANT déclare :

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

### **GARANTIE DE JOUISSANCE**

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

### **GARANTIE HYPOTHECAIRE**

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

### **SERVITUDES**

Le BENEFICIAIRE profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

### **ETAT DU BIEN**

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le PROMETTANT a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le BENEFICIAIRE a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le BENEFICIAIRE, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du PROMETTANT.

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

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

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

### **CONTENANCE**

Le PROMETTANT ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

### **IMPOTS ET TAXES**

#### **Impôts locaux**

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

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

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, si elle est exigible, pour l'année entière sont dues par le PROMETTANT.

Conventionnellement le BENEFICIAIRE remboursera directement au PROMETTANT, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, la quote-part



de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères allant du jour de la signature au 31 décembre. Ce règlement sera forfaitaire et définitif.

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

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

### **ASSURANCE**

Le BENEFICIAIRE, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confèrera à cet effet mandat au PROMETTANT, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

### **CONTRAT D’AFFICHAGE**

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

## **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

### **URBANISME**

#### **Enonciation des documents obtenus**

##### **Certificat d'urbanisme d'information**

Etant donné la qualité du BENEFICIAIRE, il ne sera pas demandé de certificat d'urbanisme d'information.

Les PARTIES :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance,
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions,
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

### **ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

Le BENEFICIAIRE est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

### **VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - INFORMATION**

L'article 552 du Code civil dispose que :

*"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."*

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

*"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."*

*"L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."*

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir

renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

### **ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS**

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

## **DIAGNOSTICS**

### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Assainissement**

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le PROMETTANT atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas vouloir en faire une condition suspensive des présentes.

Le PROMETTANT informe le BENEFICIAIRE, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

**Annexe n°8**

### **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

#### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

**Annexe n°9**

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

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

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

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

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à*

*l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

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

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

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

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

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

## **FISCALITE**

### **REGIME FISCAL DE LA VENTE**

Seul le PROMETTANT est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts. Agissant en sa qualité d'assujéti en tant que tel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_, où le redevable est identifié sous le numéro \_\_\_\_\_.

Le bien est un terrain à bâtir au sens de l'article 257-I 2 1° du Code général des impôts, et son acquisition n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

En conséquence, la vente entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée dont la base d'imposition est constituée par la marge telle que définie par l'article 268 du Code général des impôts, le PROMETTANT ayant fourni au notaire le montant de cette marge.

Le BENEFICIAIRE, ne prenant aucun engagement, supportera les droits tels que définis par l'article 1594 D du Code général des impôts sur le montant hors

taxe de .

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

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

###### **Article 1529 II du Code général des impôts**

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

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

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

#### **PLUS-VALUES**

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : SIE MONTPELLIER NORD 40 rue de Louvois 34181 MONTPELLIER CEDEX 4 où elle est identifiée sous le numéro FR52273400010.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

#### **SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE**

Si un sinistre quelconque frappait le BIEN durant la durée de validité des présentes, les PARTIES conviennent que le BENEFCIAIRE aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du BIEN alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le PROMETTANT entend que dans cette hypothèse le BENEFCIAIRE soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le BIEN inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le PROMETTANT indique que le BIEN est assuré, qu'il est à jour du

paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le BIEN.

### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

#### **SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES**

En cas de sinistre de nature soit à rendre le BIEN inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à sa valeur, le BENEFCIAIRE aurait la faculté :

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

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

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

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

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

#### **CONDITION DE SURVIE DU BENEFCIAIRE**

Au cas de décès du BENEFCIAIRE s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire du BENEFCIAIRE s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,
- l'exception : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au PROMETTANT, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

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

### **PUBLICITE FONCIERE**

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

### **POUVOIRS**

Les PARTIES confèrent à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente,
- de dresser et signer tous actes nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du BIEN.

### **COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS**

Le BENEFICIAIRE pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

### **ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION**

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, le BENEFICIAIRE ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

### **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; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette



affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

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

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

*"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 écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

*Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."*

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, 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, etc.),
- 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si ces personnes 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.

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des PARTIES dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des

présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sur vingt-sept pages**

#### **Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

#### **Paraphes**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

<b>PROMETTANT</b>	
<b>BENEFICIAIRE</b>	
<b>NOTAIRE</b>	