

DOSSIER : DOMITIENNE / POLYFLUID (SAINT AUBIN LOT 8)
NATURE : Compromis de vente immobilière (Terrain)
DATE :
REFERENCE :

COMPROMIS DE VENTE DE TERRAIN

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

VENDEUR

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES LA DOMITIENNE**, établissement public de coopération intercommunale, personne morale de droit public, située dans le département de l' Hérault, ayant son siège à MAUREILHAN (34370), 1, avenue de l'Europe, Hôtel de Communauté, identifiée sous le numéro SIREN 243400488.

Ci-après dénommée le « VENDEUR ».

ACQUEREUR

La société dénommée **POLYFLUID SUD OUEST**, Société par actions simplifiée au capital de 210000 EUROS, ayant son siège social à BRIGNOLES (83170), 116, rue des lauriers, résidence Zac de Nicopolis, identifiée au SIREN sous le numéro 499685956 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BRIGNOLES.

Ci-après dénommée l'« ACQUEREUR ».

PRESENCE - REPRESENTATION - HABILITATION

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES LA DOMITIENNE** est représentée par Monsieur **Alain CARALP** autorisé par la décision qu'il va prendre sur le fondement de la délibération du conseil communautaire n°22.120.1 du 27 septembre 2022.

Cette décision sera motivée au vu de l'avis du directeur départemental des finances publiques et ce conformément aux dispositions de l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Une copie conforme de cette décision est ci annexée.

Etant précisé que Monsieur Alain CARALP affirme qu'il n'a reçu du représentant de l'Etat aucune notification d'un recours devant le tribunal administratif pendant le délai de deux mois prévu par l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.

- La société **POLYFLUID SUD OUEST** est ici représentée par Monsieur **Guillaume Henri LASELVE**, président de la société POLYFLUID SYSTEM,



domicilié à (), ,

AGISSANT aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés par :

- est représenté par , collaborateur, domicilié à CAZOULS-LES-BEZIERS, au siège de l'office notarial, agissant en vertu d'un mandat en date du à , dont l'original demeure ci-annexé.

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.

DESIGNATION

Sur la commune de LESPIGNAN (34710), SAINT-AUBIN-HAUT, Un terrain.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
A	1239	SAINT-AUBIN-HAUT	0	23	26
Contenance Totale :			0ha 23a 26ca		

Formant le lot 8 du lotissement SAINT AUBIN 3 autorisé suivant permis d'aménager délivré par la Commune de LESPIGNAN (Hérault) le 21 juin 2022 sous le numéro PA 03413522Z0001.

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.

Viabilisations :

Raccordement électrique

Mise à disposition par le VENDEUR, au profit de l'ACQUEREUR, d'un raccordement au réseau électrique par le biais d'un coffret permettant une alimentation de 250KVA maximum. Il est précisé que dans le cas où l'exercice de l'activité projetée nécessiterait une puissance électrique supérieure, celle-ci ne pourra être obtenu qu'après étude d'ENEDIS et à la charge exclusive de l'ACQUEREUR qui en assumera la maîtrise d'ouvrage. Le VENDEUR ne pourra être tenu responsable des délais imposés par ENEDIS pour l'extension du réseau nécessaire.

Poteau incendie

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que lotissement Saint Aubin II est équipé d'un poteau incendie sur la voie publique à proximité du bassin de rétention. Il est précisé que le dimensionnement de ce réseau permet d'alimenter en tous points 1 P.I. DN 100, soit un débit de 60m³/h au total. Dans le cas où l'exercice de l'activité projetée nécessiterait un débit supérieur, il sera à la charge exclusive de l'ACQUEREUR qui en assumera la maîtrise d'ouvrage.

Réseaux humides

Mise à disposition d'un raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eau potable.

Mise à disposition d'un branchement d'évacuation des eaux pluviales au fossé prévu à cet effet.

Réseau télécom

Mise à disposition d'un raccordement.

ORIGINE CADASTRALE

>Les parcelles A 1232 à 1242 sont issues de la division de la parcelle A 1231. La parcelle A 1231 est issue de la réunion des parcelles A 1219 et 1221.

Les parcelles A 1219 et 1221 sont issues de la division de la parcelle A 1157 en cinq parcelles A 1218, 1219, 1220, 1221, 1222.

La parcelle A 1157 est issue de la division de la parcelle A 69 en trois parcelles A 1155, 1156, 1157.

>La parcelle A 1217 est issue de la division de la parcelle A 1156 en trois parcelles A 1215, 1216, 1217.

La parcelle A 1156 est issue de la division de la parcelle A 69 en trois parcelles A 1155, 1156, 1157.



BORNAGE

Le VENDEUR déclare que le descriptif du terrain, résulte d'un bornage effectué par le cabinet GUILLAUME-GASQUEZ, géomètre-expert à BEZIERS, le 14 septembre 2023. Le plan de vente du lot demeurera ci-annexé.

PLAN

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

DESTINATION

Le bien acquis est destiné par l'ACQUEREUR à l'usage suivant :

Nature : entreprise de tuyauterie des fluides industriels, process et utilités

Le bien est affecté exclusivement à cette activité et à cette société et ne pourra pas changer de destination pendant une durée de 15 ans sur l'intégralité du terrain. Le bien ne peut pas être divisé. Tout changement ou diversification d'activité pour ce lot nécessitera l'accord express de la communauté de communes La Domitienne. Sur l'intégralité du terrain cédé, en cas de non-respect de ces obligations, l'ACQUEREUR sera tenu d'acquitter une indemnité de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) HT/m² au VENDEUR. Cette condition est valable à compter de la signature de l'acte de vente et ne s'éteindra qu'à l'issue des 15 ans quels que soient les changements de propriétaires.

SUBSTITUTION

Il est par ailleurs convenu que l'ACQUEREUR aura la faculté de se substituer, au plus tard quinze (15) jours avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique :

- soit une société civile immobilière sous réserve qu'au moins 33% des parts appartiennent à la société ou l'entreprise d'exploitation
- soit un organisme financier pratiquant le crédit-bail, sous la réserve expresse que le dit établissement consente un contrat de crédit-bail à l'ACQUEREUR exclusivement ;
- soit une société filiale de la Société ACQUEREUR selon la définition des filiales donnée par l'article L 233-3 du Code du Commerce.

Tout autre cas nécessitera l'accord préalable et express de la communauté de communes La Domitienne

La validité de cette substitution est valable si :

- elle ne porte pas atteinte à l'indivisibilité de la promesse
- l'ACQUEREUR reste solidairement tenu avec le substitué des obligations nées de la présente promesse jusqu'à sa réalisation;
- le présent ACQUEREUR et son substitué feront leur affaire exclusive de leurs rapports financiers, les acomptes versés par le présent ACQUEREUR restant en tout état de cause acquis au vendeur et s'imputant sur les sommes restant dues par le substitué.

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 ;

DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Le VENDEUR déclare que le BIEN vendu n'est affecté ni à l'usage direct du public, ni à un service public, ni à un accessoire indissociable à un bien appartenant au domaine public et qu'il dépend du domaine privé de la communauté de communes.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

Le BIEN est vendu par COMMUNAUTE DE COMMUNES LA DOMITIENNE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

Le BIEN sera acquis, si la vente se réalise par la société **POLYFLUID SUD OUEST** 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 à bâtir.

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 conserver le même usage.

EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Marion MALAVIALLE-DUQUOC, notaire à CAZOULS-LES-BEZIERS (34370), le 30 septembre 2023 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 2, le 17 octobre 2023, volume 2023 P numéro 19081.

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 QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE SOIXANTE-SEIZE EUROS (293 076,00 €), taxe à la valeur ajoutée incluse.

Soit un prix hors taxes de DEUX CENT QUARANTE-QUATRE MILLE DEUX CENT TRENTE EUROS (244 230,00 €) et une taxe à la valeur ajoutée de QUARANTE-HUIT MILLE HUIT CENT QUARANTE-SIX EUROS (48 846,00 €).

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.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées par :

La société **NORMAN TAYLOR REAL ESTATE**, Groupe Norman Taylor, SAS au capital de 30.000 €, inscrite au RCS de Montpellier sous le numéro 821 756 681 dont le siège est situé Les Corollys – 771 Avenue Alfred Sauvy, 34470 PÉROLS, représentée par sa présidente la société Investissements Conseils Immobiliers, SAS au capital de 50.000 €, inscrite au RCS de Montpellier, sous le numéro 509 812 509 dont le siège social est situé Les Corollys – 771 Avenue Alfred Sauvy, 34470 PÉROLS, elle-même représentée par **Monsieur Gilles PIMORT**, agissant en qualité de Président de la SAS Investissements Conseils Immobiliers.

Titulaire de la carte professionnelle portant la mention « **transaction sur immeubles et fonds de commerce** » N° CPI 3402 2019 000 039 910, délivrée par la CCI de l'Hérault. Garantie transactions RCP N° 60148289, délivrée par la Compagnie ALLIANZ, 1 Cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX, pour un montant de 1 000 000 €.

Titulaire d'un mandat de recherche donné par l'ACQUEREUR, sous le numéro 37717 en date du 7 février 2025.

L'ACQUEREUR qui en aura seul la charge, s'oblige à lui verser une rémunération, toutes taxes comprises, de DIX-SEPT MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES (17 584,56 €).

Etant ici précisé que le montant des honoraires de négociation est en sus du prix indiqué ci-dessus.

Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente après la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées au présent avant-contrat et en l'absence de toute faculté de dédit.

Etant précisé que :

- en cas d'exercice d'un droit de préemption quelconque, la commission visée ci-dessus restera due par le titulaire dudit droit, subrogé alors dans toutes les obligations de l'ACQUEREUR ;
- dans le cas où l'ACQUEREUR exercerait une faculté de substitution la

REÇU EN PREFECTURE

le 23/05/2025

Application agréée E-legalite.com

99_AR-034-243400488-20250522-DP_2025_029

commission restera due par le substitué, subrogé alors dans tous les droits et obligations de l'ACQUEREUR ;

- dans le cas où l'ACQUEREUR s'opposerait à la régularisation de la vente définitive alors même que toutes les conditions suspensives auraient été réalisées, la commission restera due dans les conditions ci-dessus.

PLAN DE FINANCEMENT

COUT TOTAL DE L'OPERATION

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

- rappel du prix : 293 076,00 €
 - montant des frais prévisionnels de l'acte de vente : 7 400,00 €
 - montant des frais prévisionnels du prêt : Pour mémoire
 - les honoraires de négociation dus à l'intermédiaire : 17 584,56 €
- Total égal 318 060,56 €**

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

FINANCEMENT DE L'OPERATION

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente opération au moyen :

- d'un ou plusieurs prêt(s), à concurrence de : 1 000 000,00 €

DECLARATIONS FISCALES

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

Le VENDEUR déclare que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1529 du Code général des impôts qui a institué une taxe forfaitaire sur la première cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles.

En conséquence, aucune déclaration relative à la taxe forfaitaire sur les cessions de terrains nus rendus constructibles ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément au IV de 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.)

La présente promesse n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1605 nonies du Code général des impôts qui a institué une taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus ou de droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles.

En conséquence, aucune déclaration relative à cette taxe 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

La présente mutation si elle se réalise n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relative aux plus-values des particuliers.

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte définitif de vente.

DROITS D'ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits, le VENDEUR déclare :

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

- que le BIEN vendu n'est pas 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 assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique et agir en tant que tel ;

- prendre l'engagement de construire dans les quatre ans de la présente vente, un ou plusieurs immeubles, dans les conditions prévues par l'article 1594-0 G A I du Code général des impôts.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, sera exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 261, 5-1° du Code général des impôts.

Le terrain étant destiné à la construction d'immeubles non affectés à l'habitation pour les trois-quarts au moins de leur superficie totale, la vente sera exonérée de taxe de publicité foncière, en vertu de l'article 1594-0G, A du Code général des impôts, dans la limite des surfaces occupées par les constructions à édifier et par les dépendances nécessaires à l'exploitation de ces constructions.

Le surplus d'une valeur de (293 076,00 €) donnera lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévue par l'article 1594 D du Code général des impôts.

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

CONDITIONS PARTICULIERES

Tous les propriétaires devront se conformer au règlement de lotissement.

L'acquéreur prend l'engagement d'avoir commencé la construction du ou des bâtiments au plus tard dans les 6 mois à compter de la signature de l'acte de vente et achevé les constructions dans un délai de 2 ans à compter de la signature de l'acte de vente.

En cas de non exécution ou de non achèvement du ou des bâtiments à usage d'activité pour un cas de force majeure ou pour une cause indépendante de la volonté des acquéreurs dans un délai de 2 ans à compter de la signature de l'acte authentique, le bien redeviendra propriété de La Domitienne avec restitution de l'intégralité des sommes versées.

Dans le cas où l'inexécution totale ou partielle du ou des bâtiments à usage d'activité projetés ne permettrait pas dans le délai de 2 ans à compter de l'acte de vente, la domiciliation de l'activité prévue ou d'une des activités autorisées par le règlement de la zone, le terrain présentement acquis redeviendra propriété de La Domitienne avec restitution de 80 % des sommes versées. En cas de construction, cette dernière deviendra propriété de La Domitienne et l'intégralité du prix du terrain sera remboursée à condition que la construction réalisée représente au minimum 20 % de ce prix.

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.

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 : 15 ans,
- taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : 4,50 % ;

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive, intervenir au plus tard le 30 septembre 2025 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 dans un délai raisonnable.

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.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

a) Que l'ACQUEREUR, obtienne au plus tard le 31 octobre 2025, un permis de construire autorisant la réalisation de :

- nature : bâtiment d'activité d'environ 1000m² de surface de plancher

maximum ;

b) Qu'il n'existe aucun recours ni aucune procédure en retrait ou en annulation dans les délais de recours définis par le Code de l'urbanisme au plus tard le 31 janvier 2026.

L'ACQUEREUR s'engage à déposer la demande de permis de construire au plus tard le 31 juillet 2025 et à l'afficher sur le site dans les dix jours francs de sa délivrance, conformément aux dispositions légales.

Tout dépassement par l'ACQUEREUR de l'un ou l'autre de ces délais sera considéré, si le VENDEUR le souhaite, comme une renonciation pure et simple au bénéfice de la présente condition suspensive. Le VENDEUR ne pourra exercer cette faculté que huit jours après une mise en demeure restée infructueuse.

Si la délivrance du permis de construire n'était pas intervenue à la date ci-dessus, la présente condition suspensive serait réputée ne pas être réalisée ; il en serait de même si le permis faisait l'objet d'une procédure en annulation ou en retrait dans les délais de recours.

En toute hypothèse, l'ACQUEREUR resterait personnellement responsable de toutes les taxes fiscales ou parafiscales qui pourraient être rendues exigibles du seul fait de la délivrance de ce permis que la vente se réalise ou non.

AUTORISATIONS ET POUVOIRS DONNES A L'ACQUEREUR

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR, aux frais exclusifs de ce dernier :

- à effectuer tous relevés, sondages et études de toutes sortes qu'il jugerait nécessaires, notamment à l'obtention du permis de construire, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état où il les aura trouvés au cas où la vente n'aurait pas lieu ;
- à déposer en vue du permis de construire, tous dossiers et à faire toutes démarches administratives nécessaires.

Dans le cas où la vente ne se réaliserait pas, l'ACQUEREUR donne d'ores et déjà tous pouvoirs au VENDEUR à l'effet de procéder au retrait de toute autorisation de démolir ou de construire obtenue par lui.

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 défailliée dans les plus brefs délais.

En tout état de cause, la renonciation à une condition suspensive non accomplie ou défailliée 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, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs ou de la loi ;
- et de celles ci-après relatées :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marion MALAVIALLE-DUQUOC, notaire à CAZOULS-LES-BEZIERS (34370), le 30 septembre 2023 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 2, le 17 octobre 2023, volume 2023 P numéro 19081, il a été constitué les servitudes suivantes, ci-après littéralement rapportées :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

Servitude de canalisation

Comme condition essentielle du présent acte, L'ACQUEREUR constitue, à

titre de servitude réelle et perpétuelle au profit de la SCI BRAULT GESTION, un droit de passage en sous-sol de canalisation sur le fonds servant ci-après désigné au profit du fonds dominant également ci-après désigné :

Désignation du fonds servant

Sur la commune de LESPIGNAN (Hérault) SAINT-AUBIN-HAUT,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section : A, numéro : 1217, lieudit : SAINT-AUBIN-HAUT, en nature de : terre, pour une contenance de : 24a 44ca. (voirie)

Sur la commune de LESPIGNAN (Hérault) SAINT-AUBIN-HAUT,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section : A, numéro : 1239, lieudit : SAINT-AUBIN-HAUT, pour une contenance de : 23a 26ca. (lot 8)

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient à L'ACQUEREUR par suite de cet acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Désignation du fonds dominant

Sur la commune de LESPIGNAN (Hérault) Saint Aubin haut .

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section : A, numéro : 102, lieudit : SAINT-AUBIN-HAUT, en nature de : vigne, pour une contenance de : 2ha 44a 45ca.

- section : A, numéro : 103, lieudit : SAINT-AUBIN-HAUT, en nature de : vigne, pour une contenance de : 1ha 49a 80ca.

- section : A, numéro : 104, lieudit : SAINT-AUBIN-HAUT, en nature de : vigne, pour une contenance de : 60ca.

- section : A, numéro : 100, lieudit : SAINT-AUBIN-HAUT, en nature de : vigne, pour une contenance de : 44a 95ca.

- section : A, numéro : 101, lieudit : SAINT-AUBIN-HAUT, en nature de : lande, pour une contenance de : 09a 35ca.

- section : A, numéro : 1227, lieudit : SAINT-AUBIN-HAUT, pour une contenance de : 3ha 48a 21ca.

Totale contenance commune de LESPIGNAN : 7ha 97a 36ca

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme "FONDS DOMINANT".

Origine de propriété du fonds dominant

Le fonds dominant appartient à la SCI BRAULT GESTION en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus.

Besoins du fonds dominant

La présente servitude est consentie pour les besoins suivants passage d'une canalisation privée d'alimentation en eau.

Assiette de la servitude

Cette assiette figure sous teinte bleue sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeurera ci-annexé.

La canalisation est enterrée à 0,80 m de profondeur, d'un diamètre de 0,75 m et en polyéthylène.

Accessoire de la servitude

A titre d'accessoire nécessaire à l'usage de cette servitude de canalisation, le propriétaire du fonds dominant bénéficie d'un droit de passage sur une bande de trois mètres de large afin d'effectuer ou de faire effectuer tous les ouvrages nécessaires,

REÇU EN PREFECTURE

le 23/05/2025

Application agréée E-legalite.com

99_AR-034-243400488-20250522-DP_2025_029

toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de la canalisation.

Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire par les accès qui seront réalisés spécifiquement pour le lot n°8 et après information préalable du propriétaire de ce lot.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par L'ACQUEREUR au profit de la SCI BRAULT GESTION.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENTS EUROS (100,00 €).

Servitude d'écoulement des eaux pluviales

Comme condition essentielle du présent acte, LE VENDEUR constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de déversement des eaux pluviales dans le fossé se situant sur le fonds servant ci-après désigné, au profit du fonds dominant également ci-après désigné :

Désignation du fonds servant

Sur la commune de LESPIGNAN (Hérault) SAINT-AUBIN-HAUT.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section : A, numéro : 1226, lieudit : SAINT-AUBIN-HAUT, pour une contenance de : 09a 51ca.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus.

Désignation du fonds dominant

Sur la commune de LESPIGNAN (Hérault) SAINT-AUBIN-HAUT .

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section : A, numéro : 1232, lieudit : SAINT-AUBIN-HAUT, pour une contenance de : 48a 76ca.

- section : A, numéro : 1233, lieudit : SAINT-AUBIN-HAUT, pour une contenance de : 46a 40ca.

- section : A, numéro : 1234, lieudit : SAINT-AUBIN-HAUT, pour une contenance de : 23a 38ca.

- section : A, numéro : 1235, lieudit : SAINT-AUBIN-HAUT, pour une contenance de : 21a 73ca.

- section : A, numéro : 1236, lieudit : SAINT-AUBIN-HAUT, pour une contenance de : 20a 32ca.

- section : A, numéro : 1237, lieudit : SAINT-AUBIN-HAUT, pour une contenance de : 20a 88ca.

- section : A, numéro : 1238, lieudit : SAINT-AUBIN-HAUT, pour une contenance de : 21a 38ca.

- section : A, numéro : 1239, lieudit : SAINT-AUBIN-HAUT, pour une contenance de : 23a 26ca.

Totale contenance commune de LESPIGNAN : 2ha 26a 11ca

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme "FONDS DOMINANT".

Origine de propriété du fonds dominant

Le fonds dominant appartient à L'ACQUEREUR par suite de cet acte, dont la

publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Besoins du fonds dominant

La présente servitude est consentie pour les besoins suivants :

Écoulement des eaux pluviales et branchement pluvial des lots 1 à 8 du lotissement.

Assiette de la servitude

Cette servitude s'exercera sur toute la parcelle A 1226.

Conditions d'exercice de la servitude

L'entretien du fossé situé sur la parcelle A 1226 sera réalisé par le propriétaire du fonds dominant qui s'y oblige et par les futurs propriétaires de lot du lotissement, éventuellement au travers de l'association syndicale libre si elle est constituée.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par LE VENDEUR au profit de L'ACQUEREUR.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT EUROS (100,00 €). »

En outre, aux termes du titre de propriété du VENDEUR, il a été rappelé ce qui suit :

« LE VENDEUR déclare qu'il n'a 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, de l'urbanisme ou de la loi ou de celles relatées ci-après :

I – Ancienne servitude de passage bénéficiant aux parcelles vendues – non utilisée à ce jour

Il est ici rappelé qu'aux termes d'un acte reçu par Maître SIRVEN, Notaire à FLEURY D'AUDE le 3 octobre 1980, publié au premier bureau des hypothèques de BEZIERS, le 10 novembre 1980, volume 2750 n°13, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« Constitution de servitude :

« Pour permettre à Mr et Mme GARCIA d'accéder à la parcelle n°69 « section A (fonds dominant) objet de la présente vente d'une superficie de 8ha « 72a 80ca la S.A.F.E.R. concède à titre de servitude réelle et perpétuelle un droit « de passage par tous temps et tous véhicules, sur le chemin d'exploitation de « trois mètres de large sis sur une parcelle cadastrée section B n°439 commune « de COLOMBIERS (Hérault), d'une contenance de 1ha 07a 36ca (fonds servant) « étant la propriété de la S.A.F.E.R pour l'avoir acquise aux termes de l'acte « analysé en l'origine de propriété.

« Cette servitude profitera à Mr et Mme GARCIA et à leurs héritiers, « représentants et à tous acquéreurs éventuels ou futurs, ce qui est accepté par la « SAFER. »

Cette servitude a été constituée au profit de la parcelle A 69 (dont sont issues les parcelles objets des présentes). Le VENDEUR déclare qu'elle n'est plus utilisée à ce jour compte tenu de l'aménagement de la zone et de la desserte du BIEN vendu par des voies publiques.

II – Servitude de passage de canalisations en sous-sol

Suivant acte reçu par Maître SIRVEN, le 19 mai 1982, publié au premier

bureau des hypothèques de BEZIERS, le 29 juillet 1982, volume 3402 n°14, il a été constitué une servitude de passage de canalisations en sous-sol grevant la parcelle A 69 au profit de la parcelle sise sur la commune de CAZOULS LES BEZIERS, cadastrée section D n°1047.

Le VENDEUR déclare que la canalisation BRL concernée par cette servitude passe sur le terrain cadastré A 1155 propriété de la société EDF EN SERVICES (canalisation propriété de BRL) et qu'il a réalisé toute diligence auprès de la COMPAGNIE DU BAS RHONE LANGUEDOC devenue « BRL » avant la réalisation des travaux de viabilisation du lotissement.

L'ACQUEREUR a été informé qu'il passe en sous-sol des terrains vendus deux autres canalisations branchées sur le réseau BRL :

-la canalisation alimentant en eau les parcelles du lotissement qui passe en sous-sol de la voirie cadastrée A 1217 pour laquelle il a été installé un compteur divisionnaire par le VENDEUR

-la canalisation privée alimentant en eau les parcelles restant la propriété du VENDEUR qui passe en sous-sol de la voirie et du lot 8 et qui fait l'objet de la constitution de servitude figurant en première partie des présentes.

III- Convention avec ENEDIS

Le VENDEUR a régularisé avec ENEDIS sur la parcelle cadastrée A1240 sur laquelle est implantée le transformateur électrique une convention de mise à disposition demeurée ci-annexée et dont le contenu est littéralement rapporté ci-après :

« IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

En application du décret n°70-254 du 20 mars 1970, codifié à l'article R-332-16 du code de l'urbanisme, l'(le) Aménageur susnommé, se déclare propriétaire des bâtiments et terrains situés, RUE DES ENERGIES NOUVELLES.

Lui et ses ayants-droit mettent à disposition d'Enedis un terrain d'une superficie de 25 m2, faisant partie de l'unité foncière cadastrée A 1221 d'une superficie totale de 0 m2.

Ledit terrain est destiné à l'installation du poste de transformation de courant électrique précité affecté à l'alimentation du(de la) Lotissement et du réseau de distribution publique d'électricité. Le poste (y compris le gros œuvre) et ses accessoires font partie de la concession de distribution publique et, à ce titre, seront entretenus et renouvelés par Enedis.

En vue de l'équipement et de l'exploitation de ce poste, sont attribués à Enedis tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ces opérations et qui constituent des droits réels au profit Enedis.

Ces droits sont :

ARTICLE 1 - OCCUPATION

Occuper un terrain sur lequel sera installé un poste de transformation et tous ses accessoires alimentant le réseau de distribution publique (ci-joint, annexé à l'acte, un plan délimitant l'emplacement réservé à Enedis).

ARTICLE 2 - DROIT DE PASSAGE

Faire passer, en amont comme en aval du poste, toutes les canalisations électriques, moyenne ou basse tension, et éventuellement les supports et ancrages de réseaux aériens pour assurer l'alimentation du poste de transformation et la distribution publique d'électricité.

Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité

REÇU EN PREFECTURE

le 23/05/2025

Application agréée E-legalite.com

99_AR-034-243400488-20250522-DP_2025_029

(renforcement, raccordement, etc.)

Pour assurer l'exploitation desdits ouvrages, Enedis ou toute personne ayant un accès au réseau délivré par Enedis bénéficiera de tous les droits qui lui sont conférés par les lois et règlements, notamment celui de procéder aux élagages ou abattages de branches ou d'arbres pouvant compromettre le fonctionnement des ouvrages et/ou porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE 3 - DROIT D'ACCES

Le propriétaire s'engage à laisser accéder en permanence, de jour comme de nuit, à l'emplacement réservé à Enedis (poste et canalisations) ses agents ou ceux des entrepreneurs accrédités par lui ainsi que les engins et matériels nécessaires en vue de l'installation, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages électriques et de les laisser disposer en permanence des dégagements permettant le passage et la manutention du matériel. Le propriétaire sera préalablement averti des interventions, sauf en cas d'urgence.

Le propriétaire susnommé s'engage à garantir ce libre accès et à procéder, à ses frais, en accord avec Enedis, aux aménagements qui seraient rendus nécessaires.

Ce chemin d'accès doit rester en permanence libre et non encombré.

Le plan ci-annexé, et approuvé par les deux parties, situe le terrain, le poste, les canalisations électriques et les chemins d'accès.

Enedis veille à laisser la/les parcelle(s) concernée(s) dans un état similaire à celui qui existait avant son/ses intervention(s) au titre des présentes.

ARTICLE 4 - OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

Pour assurer la continuité de l'exploitation, le propriétaire s'interdit de faire, sur et sous le tracé des canalisations, aucune plantation, aucune culture, et plus généralement aucun travail et aucune construction qui soit préjudiciable à l'établissement, à l'entretien, à l'exploitation et à la solidité des ouvrages.

Le propriétaire s'interdit notamment de porter atteinte à la sécurité des installations et notamment d'entreposer des matières inflammables contre le poste de transformation ou d'en gêner l'accès.

ARTICLE 5 - MODIFICATION DES OUVRAGES

Le propriétaire conserve sur sa propriété tous les droits compatibles avec l'exercice des droits réels ainsi constitués.

Tous les frais qui seraient entraînés par une modification ou un déplacement du poste ou de ses accessoires dans l'avenir, seront à la charge de la partie cause de la modification ou du déplacement.

ARTICLE 6 - CAS DE LA VENTE OU DE LA LOCATION

En cas de vente, de location ou de toute autre mise à disposition de ses bâtiment(s) et terrain(s), le propriétaire susnommé et ses ayants-droit s'engagent à faire mention, dans l'acte de vente ou de location, des stipulations de la présente convention, que l'acquéreur ou le locataire, sera tenu de respecter.

ARTICLE 7 - DOMMAGES

Enedis prendra à sa charge tous les dommages accidentels directs et indirects qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causés par son fait ou par ses installations.

Les dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 8 - ASSURANCES

Chaque Partie déclare être assurée en responsabilité civile pour les conséquences pécuniaires des dommages accidentels causés à l'autre partie et/ou aux tiers, et résultant de l'exécution de la présente convention.

ARTICLE 9 - INSERTION DANS LE REGLEMENT DE COPROPRIETE

Les présentes stipulations seront, à la diligence du propriétaire, obligatoirement intégrées dans le cahier des charges ou dans le règlement de copropriété ainsi que les actes de vente.

ARTICLE 10 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature et est conclue pour la durée des ouvrages dont il est question aux articles 1 et 2, et de tous ceux qui pourraient leur être substitués sur l'emprise des ouvrages existants.

Dans le cas où le poste viendrait à être définitivement désaffecté et déséquipé, rendant le lieu libre de toute occupation et mettant fin à la présente convention, Enedis fera son affaire de l'enlèvement des ouvrages.

ARTICLE 11 - INDEMNITE

La présente convention est conclue à titre gratuit, conformément à l'article R 332-16 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 12-LITIGES

Dans le cas de litiges survenant entre les parties pour l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de rechercher un règlement amiable. A défaut d'accord, les litiges seront soumis au tribunal compétent du lieu de situation des parcelles.

ARTICLE 13 - FORMALITES

La présente convention pourra, après signature par les parties, être authentifiée devant notaire, aux frais d'Enedis, à la suite de la demande qui en sera faite par l'une des parties pour être publiée au service de la Publicité Foncière.

Eu égard aux impératifs de la distribution publique, le propriétaire autorise Enedis à commencer les travaux dès sa signature si nécessaire. »

Précision étant ici faite que c'est à tort et suite à une erreur matérielle s'il est mentionné dans cette convention une superficie de 25m² pour la parcelle A 1240 sur laquelle a été implantée le transformateur, alors que celle-ci a une contenance de 27m². »

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

URBANISME

Les parties déclarent se référer aux documents relatifs à l'urbanisme et à la voirie ci-annexés, lesquels consistent en :

Les parties reconnaissent avoir reçu du notaire rédacteur des présentes toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du contenu desdits documents et en avoir parfaitement saisi la portée.

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.

REÇU EN PREFECTURE

le 23/05/2025

Application agréée E-legalite.com

99_AR-034-243400488-20250522-DP_2025_029

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.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexé.

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

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 SISMIQUES :

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 2 (aléa 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 1 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 n'est pas 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.

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.

CONCERNANT LES CATASTROPHES NATURELLES, MINIERES OU TECHNOLOGIQUES :

A titre informatif, il est indiqué que la commune a fait l'objet d'un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe , en date du paru au Journal officiel le , concernant les dommages causés par .

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 établie par le Ministère concerné et la direction départementale des territoires de .

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

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 moyenne.

Conformément aux articles L. 132-5 et R. 132-4 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur a fait établir une étude géotechnique préalable en date du 31 août 2023 demeurée ci-annexée.

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 entraînent 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

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.

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 notaire rédacteur des présentes, choisi d'un commun accord par les parties.

La signature de cet acte de vente ne pourra avoir lieu, que si le notaire susnommé 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 30 novembre 2025.

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, sans pouvoir excéder le 15 décembre 2025.

DEPOT DE GARANTIE

A l'appui de son engagement, l'ACQUEREUR a remis par virement bancaire dès avant ce jour par la comptabilité de Maître Marion MALAVIALLE, notaire à CAZOULS LES BEZIERS, une somme non productive d'intérêts de VINGT-NEUF MILLE TROIS CENT SEPT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (29 307,60 €), à titre de dépôt de garantie. Cette somme sera conservée par le notaire susnommé qui la détiendra pour le compte de l'ACQUEREUR, sans qu'elle puisse être considérée comme une clause pénale ou comme un moyen de dédit stipulé en faveur de l'une ou de l'autre partie, au sens de l'article 1590 du Code civil.

I. - Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par l'ACQUEREUR, lors de l'établissement de l'acte authentique, s'il a lieu, ou sera restituée à l'ACQUEREUR si au jour fixé pour cet établissement, l'une quelconque des conditions suspensives prévues n'était pas réalisée.

II. - En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus, même après la date fixée pour l'établissement de l'acte authentique, si pour une raison quelconque l'ACQUEREUR ne pouvait pas ou ne voulait pas passer cet acte et/ou payer le prix et les frais, le VENDEUR pourra :

- soit tenir le présent accord pour nul et non avenu quinze jours après une sommation de passer l'acte authentique, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte de commissaire de justice ; dans ce cas, les parties seront alors déliées de tous engagements résultant des présentes conventions, et le dépôt de garantie ci-dessus versé sera acquis définitivement au VENDEUR ;

- soit poursuivre l'ACQUEREUR en constatation judiciaire de la vente, la somme versée à titre de garantie venant en déduction du prix de vente.

III. - Si le VENDEUR se refusait à passer l'acte dans les délais impartis malgré sommation à lui faite, l'ACQUEREUR pourrait l'y contraindre par voie judiciaire, mais il devra faire connaître ses intentions et engager à cet effet la procédure dans les trois mois à peine de forclusion.

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 frappait 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 dissolution volontaire du VENDEUR, à un quelconque moment de la présente convention et avant sa réitération par acte authentique, les ayants droit seront tenus d'exécuter la convention.

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.

A titre de provision sur frais, l'ACQUEREUR verse ce jour en la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, une somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

En cas de non-régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme sera acquise au notaire rédacteur des présentes, tant pour les frais des présentes que pour les débours occasionnés et les formalités préalables engagées lors de la demande de pièces.

En cas de régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel, déduction faite des frais afférents aux présentes.

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 évènements 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.

RETRACTATION DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR reconnaît que le présent acte a pour objet l'acquisition d'un bien à usage autre que l'habitation ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

En conséquence, les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas

applicables au présent acte.

NOTIFICATION PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR demandent expressément au notaire rédacteur des présentes et l'autorisent, en tant que de besoin, à leur faire parvenir toutes notifications utiles et nécessaires concernant la présente opération, par lettre recommandée adressée par courrier électronique à l'adresse suivante :

En ce qui concerne le VENDEUR :

s.liotdassagate@ladomitienne.com

En ce qui concerne l'ACQUEREUR :

A cette fin, ils déclarent chacun en ce qui les concerne :

- disposer de tous les moyens informatiques lui permettant de recevoir une lettre recommandée adressée par courrier électronique ;

- s'obliger à communiquer au notaire rédacteur des présentes tout changement d'adresse électronique de son compte, pendant la durée de traitement du présent dossier ;

- qu'il est seul à avoir accès aux courriels reçus sur la ou les adresses visées ci-dessus ;

- s'engager à communiquer au notaire rédacteur des présentes toutes difficultés, tous piratages, perte ou usage abusif de sa boîte courriel ;

- être informé que conformément aux dispositions de l'article R. 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, il recevra de la part de la société chargée de l'acheminement du courrier électronique recommandé, un premier courrier électronique l'informant « *qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser.* ».

Il est ici précisé par le notaire rédacteur des présentes que :

- l'acheminement grâce auquel sera transmise la lettre recommandée électronique a obtenu la qualification eIDAS délivrée par l'Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information (ANSSI) garantissant ainsi la fiabilité de la lettre recommandée électronique envoyée ;

- le procédé d'horodatage utilisé est réalisé par un prestataire qualifié et répondant aux exigences légales assurant un horodatage fiable et sécurisé ;

- la rematérialisation sous format papier, du courrier électronique envoyé est possible dans l'hypothèse où ils le demanderaient.

L'ACQUEREUR déclare avoir obtenu ce jour, de la part du notaire rédacteur des présentes, les identifiants afin d'ouvrir les courriers recommandés électroniques.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

TABLEAU RECAPITULATIF

Le présent tableau rappelle les dates limites pour :

Dépôt de la demande du permis de construire	31 juillet 2025
Obtention du permis de construire	31 octobre 2025



Réalisation des conditions suspensives	
Signature de l'acte authentique	30 novembre 2025

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 : cil@notaires.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.

Etabli sur 28 pages.

Fait en exemplaires.

Fait à CAZOULS-LES-BEZIERS,

Le .

Il est approuvé :

- Lettres nulles :
- Blancs barrés :
- Lignes entières rayées nulles :
- Chiffres nuls :
- Mots nuls :
- Renvois :