

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

n° 24_05_74_DEL_URBA_DENON_COMPR_BOTC_PYRENEO

Séance du **16 juillet 2024**

Convocation du **10 juillet 2024**

Le Conseil Municipal, convoqué le **10/07/2024**, s'est réuni à **18h00** au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de son Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : **29**

Présents : **20**

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents : **9**

Procurations : **6**

Mandants	Mandataires
Rolande Loigerot	François Comes
Hervé Cazenove	Alain Vignes
Robert Dugnac	Stéphanie Puigbert
Esther Garcia	Jean-Claude Faucon
Anne Leclercq	Sylvaine Ricciardi-Braem
Jean-Christophe Bousquet	Patrick Francès

Secrétaire de séance : **Caroline Rocas**

Objet : **Renonciation à poursuivre l'exécution d'une vente immobilière**

Rapporteur : **François Comes**

Où l'exposé de l'affaire au conseil municipal et la proposition de vote telles que présentées dans le rapport formant note synthèse

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré,

Par voix 26 POUR 0 voix CONTRE et 0 ABSTENTION

DECIDE

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L2241-1 ;

Vu le compromis de vente du 7 juillet 2022 ;

Vu le procès-verbal de carence du 15 juin 2023 ;

Considérant l'intérêt de renoncer à la poursuite de la vente pour libérer la ville de ses engagements et poursuivre le projet en recherchant un nouveau partenaire ;

Considérant l'avis favorable de la commission urbanisme du jeudi 11 juillet 2024 ;

De renoncer à la poursuite de la vente des parcelles AA n° 32, 88, 100 et 103 avec la société BO.TC tel qu'exposé dans le présent rapport et dans le compromis annexé à la présente.

De charger le Maire de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération et de signer tous les actes ou documents y afférant et notamment de notifier à la société BO.TC. la présente délibération au titre de l'information de la renonciation prévue au compromis de vente.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa publication. Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois à compter de sa publication, ou de la date de rejet du recours gracieux (le silence de l'auteur de la décision durant un délai de deux mois valant rejet tacite de la demande). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://telerecours.fr>

La Secrétaire de séance,

Caroline ROCAS



Le Maire,

François COMES



Official seal of the Mayor of Le Boulou, Pyrénées-Orientales. The seal is circular and contains the text 'PYRÉNÉES-ORIENTALES' at the top, 'MAIRIE DU BOULOU' at the bottom, and 'REPUBLIQUE FRANÇAISE' in the center. It features a central emblem with a sun, a building, and a landscape.

Ordre du jour n° 05 Rapport n° 24_05_74_DEL_URBA_DENON_COMPR_BOTC_PYRENEO Rapporteur : **François Comès**
Séance du Conseil Municipal du **16 juillet 2024**
N.B : Rapport exposé de l'affaire au sens de l'article L.2121-12 du Code général des collectivités territoriales valant note explicative de synthèse
Objet : **Renonciation à poursuivre l'exécution d'une vente immobilière**

Aux termes d'un acte sous signatures privées au Boulou en date du 7 juillet 2022, la commune du Boulou a conclu avec la société dénommée BO.TC un contrat synallagmatique de vente portant sur un ensemble immobilier bâti et non-bâti composé des parcelles AA n° 32, 88, 100 et 103.

La signature de l'acte authentique de vente devait intervenir au plus tard le 28 février 2023.

La société BO.TC a été requise à la signature de l'acte. Un procès-verbal de carence a été dressé par Me LAHITTE, notaire, le 15 juin 2023.

Les discussions entre les parties et les négociations entreprises sont restées vaines.

La clause « REITERATION AUTHENTIQUE » portée dans l'acte du 7 juillet 2022 stipule en son dernier alinéa :
« Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'ACQUEREUR de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'ACQUEREUR par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le VENDEUR subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause. »

La délibération du conseil municipal n° 2022.2.18 en date du 12 avril 2022 qui a autorisé le Maire à signer le compromis de vente ne précise pas les mesures d'exécution auxquelles il est autorisé. Dans ces conditions, la renonciation à poursuivre l'exécution d'une vente immobilière devant être regardée comme une résiliation du contrat, il appartient au conseil municipal de se prononcer sur la mise en œuvre de cette clause.

Il est donc proposé à l'assemblée municipale d'en débattre et d'en délibérer.

Le Maire,

François COMES



INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont requis le notaire soussigné d'établir un acte simplement sous signatures privées. Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas en toute hypothèse de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

COMPROMIS DE VENTE

VENDEUR

La **COMMUNE DE LE BOULOU**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Pyrénées-Orientales, dont l'adresse est à LE BOULOU (66160), Hôtel de ville, 2, avenue Léon Jean Grégory, identifiée au SIREN sous le numéro 216600247.

Représentée à l'acte par Monsieur François COMES, agissant en qualité de Maire de ladite Commune, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 12 avril 2022 ci-après analysée.

ACQUEREUR

La société dénommée **BO.TC**, Société par actions simplifiée au capital de 100,00 €, dont le siège est à LE BOULOU (66160), Autoport BP 10099, identifiée au SIREN sous le numéro 902973742 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée BO.TC acquiert la pleine propriété.

SOLIDARITE

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

CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;

FC

N

- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

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 :

Concernant la COMMUNE DE LE BOULOU

- Certificat de situation au répertoire SIRENE.

Concernant la société BO.TC

- 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.

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 en date du 12 avril 2022, télétransmise à la Préfecture des Pyrénées-Orientales le 21 avril 2022, dont une ampliation est jointe.

La délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

La délibération a été prise au vu de l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques des Pyrénées-Orientales en date du mars 2022 dont une ampliation est jointe.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La commune de LE BOULOU est représentée à l'acte par son Maire, Monsieur François COMES.

- La société dénommée BO.TC est représentée à l'acte par sa présidente, la société dénommée PI.TC, société par actions simplifiée au capital de 100,00 euros, dont le siège est à CANET EN ROUSSILLON (66140), 4 rue Foch, identifiée au SIREN sous le numéro 890978034 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN,

Fonction à laquelle elle a été nommée pour un durée indéterminée aux termes de l'acte 28 des statuts sociaux, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes desdits statuts,

La PI.TC, susnommée, elle-même représentée par sa présidente, la société dénommée PI.GP, société par actions simplifiée au capital de 1.000,00 euros, dont le siège est à CANET EN ROUSSILLON (66140), 4 rue Foch, identifiée au SIREN sous

le numéro 890043078 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN,

La société PI.GP, susnommée, elle-même représentée par sa présidente, la société dénommée PI.MG, société civile au capital de 971.550,00 euros, dont le siège est à TOULOUGES (66350), 11 place Louis Esparre, identifiée au SIREN sous le numéro 889591129 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN,

La société PI.MG, susnommée, elle-même représentée par son gérant, Monsieur Marc GOMEZ, demeurant à TOULOUGES (66350), 17 rue Louis Mahé de Boislandelle.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

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 **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

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

Pareillement, l'**ACQUEREUR** 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 **VENDEUR** 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.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A LE BOULOU (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66160 Autoport,

Un ensemble immobilier bâti et non-bâti comprenant notamment :

- un centre de formation,
- les ateliers techniques municipaux,
- un bâtiment élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage à usage de bureaux,
- une ancienne station-service et un ensemble de parkings,
- une aire de stationnement et de stockage de semi-remorques,

Figurant ainsi au cadastre :

AA	32	Autoport	00 ha 17 a 95 ca
AA	88	Autoport	00 ha 15 a 77 ca

FC
AC

AA	100	Autoport	00 ha 07 a 46 ca
AA	103	Autoport	04 ha 42 a 63 ca

Total surface : 04 ha 83 a 81 ca

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

Un extrait de plan cadastral est joint.

OBSERVATIONS CONCERNANT LA SURFACE ET LES LIMITES CADASTRALES

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales et figure en teinte jaune sur le plan joint.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

Au surplus, l'attention de l'**ACQUEREUR** est attirée sur le fait :

- qu'une partie de la Tour de l'Autoport, propriété du SYNDICAT MIXTE DE L'AUTOPORT DU BOULOU, cadastrée sous le numéro 101 de la section AA, a été édifiée en partie sur la parcelle mitoyenne présentement vendue, cadastrée sous le numéro 32 de la section AA, propriété de la commune de LE BOULOU, tel qu'il résulte du plan cadastral demeuré ci-annexé, sans que cette situation d'empiètement n'ait jamais été régularisée par le **VENDEUR** aux présentes et le SYNDICAT MIXTE DE L'AUTOPORT DU BOULOU, propriétaires respectifs desdites parcelles.

- qu'une partie du bâtiment à usage de bureaux, cadastré sous le numéro 100 de la section AA, a été édifiée en partie sur la parcelle mitoyenne cadastrée sous le numéro 32 de la section AA, toutes deux propriété de la commune de LE BOULOU et présentement vendues, ainsi qu'il résulte du plan cadastral demeuré ci-annexé, sans que cette situation d'empiètement n'ait jamais été régularisée.

Le représentant de l'**ACQUEREUR** :

- reconnaît avoir été parfaitement informé de cette situation et de ses conséquences préalablement à la signature des présentes,

- déclare ne pas vouloir faire de la régularisation de cette situation une condition ou un préalable à la signature des présentes et accepte par conséquent d'acquiescer le **BIEN** objet des présentes en l'état,

- déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation d'empiètement, sans recours contre quiconque,

- s'oblige, ultérieurement et à ses frais exclusifs, à engager toute procédure ou à faire établir et régulariser tout acte destiné à corriger cette situation.

OBSERVATIONS CONCERNANT LE BAIL A CONSTRUCTION

En outre, l'attention de l'**ACQUEREUR** est plus particulièrement attirée, concernant la parcelle cadastrée sous le numéro 32 de la section AA, présentement vendue, sur les faits et actes ci-après relatés :

1°) aux termes d'un acte reçu par Maître Ernest MASSOT, notaire à PERPIGNAN, le 27 juillet 1978, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2, le 12 septembre 1978, volume 1685, numéro 24,

La jouissance de cette parcelle a été concédée par la commune de LE BOULOU, bailleur, à la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE POUR L'EQUIPEMENT DU ROUSSILLON (S.E.M.E.R), preneur, à qui elle l'a donnée à bail à construction pour une durée de 70 ans commençant à courir le 27 juillet 1978 pour se terminer le 27 juillet 2048.

Ce bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 1,892 francs hors taxes par mètre carré de bâtiment loué, soit pour 1.764 m² de surface de plancher un loyer annuel de 3.337,50 francs hors taxes, indexé sur la variation annuelle de l'indice national du bâtiment tous corps d'état, symbole BT.01.

Aux termes dudit bail, il a été stipulé :

- que chacun des preneurs successifs est autorisé à céder, conformément à la loi tout ou partie de ses droits à des tiers de son choix, toute cession devant être notifiée au bailleur,

- que les constructions édifiées par les preneurs en vertu du bail resteront sa propriété pendant toute la durée du bail et qu'elles deviendront la propriété du bailleur en fin de bail, par accession.

2°) aux termes d'un acte reçu par Maître Ernest MASSOT, notaire à PERPIGNAN, le 27 juillet 1978, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2, le 12 septembre 1978, volume 1685, numéro 25, la S.E.M.E.R a établi un règlement de copropriété - état descriptif de division pour l'immeuble à édifier en vertu du bail à construction susvisé, autorisé suivant permis de construire délivré par arrêté préfectoral en date du 28 mai 1976 portant le numéro 69421,

Permis en vertu duquel la S.E.M.E.R. a construit l'actuel bâtiment à usage de bureaux, élevé sur rez-de chaussée d'un étage, connu sous le nom de Bâtiment des Transitaires, initialement divisé en douze lots de copropriété.

3°) aux termes d'un acte reçu par Maître Ernest MASSOT, notaire à PERPIGNAN, le 2 juin 1981, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2, le 17 juillet 1981, volume 2608, numéro 2, contenant modificatif au bail à construction susvisé, le loyer annuel global a été ramené à 1,00 franc pour l'ensemble du bâtiment et la clause d'indexation susvisée supprimée.

4°) aux termes d'un acte reçu par Maître Paul RIOLS, notaire à CERET, les 19 et 23 mai 2014, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2, le 13 juin 2014, volume 2014P, numéro 3939, un nouveau lot a été créé par prélèvement sur les parties communes, portant à 13 le nombre de lots de copropriété.

5°) que par mutations et cessions partielles successives du droit au bail à construction susvisé, celui-ci est aujourd'hui réparti et se trouve appartenir à chacun des occupants des treize lots de copropriété susvisés.

Le représentant de l'**ACQUEREUR** :

- reconnaît avoir reçu une copie de chacun des actes susvisés préalablement à la signature des présentes et atteste avoir pu en prendre connaissance dès avant ce jour,

- déclare avoir été parfaitement informé de cette situation et de ses conséquences préalablement à la signature des présentes, en particulier qu'il ne deviendra propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle susvisée qu'à l'expiration du bail à construction,

- déclare accepter par conséquent d'acquiescer le **BIEN** objet des présentes en l'état et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre quiconque.

FL N

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

USAGE DU BIEN

L'**ACQUEREUR** déclare, même s'il envisage une opération de modification du **BIEN** qui nécessiterait soit un arrêté de non-opposition à déclaration préalable de travaux, soit un permis de construire, ne pas faire de l'obtention préalable de cet arrêté ou de ce permis un préalable et une condition suspensive à la présente vente.

EFFET RELATIF

Parcelle AA 32

Acquisition suivant acte reçu par Maître MASSOT, notaire à PERPIGNAN, le 27 juillet 1978, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2, le 12 septembre 1978, volume 1685, numéro 23.

Parcelles AA 88, 100 et 103

Acquisition suivant acte reçu par Maître HENRIC, notaire à PERPIGNAN, le 10 juin 1980, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2, le 26 juin 1980, volume 2254, numéro 17.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation par acte authentique, et il en aura la jouissance à compter du même jour, soit par la prise de possession réelle et effective pour les parties qui sont libres à ce jour, soit par la perception des loyers pour les parties louées ou occupées.

Un état locatif complet du **BIEN** présentement vendu est demeuré ci-annexé.

Pour les parties louées, les parties sont averties qu'il incombe au bailleur en titre au jour de la fin du bail de rembourser l'éventuel dépôt de garantie qui aurait pu être versé.

En outre, à l'occasion de la réitération des présentes par acte authentique, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** feront leur affaire personnelle de tous comptes et règlements entre eux au sujet de chacun des baux.

Enfin, pour les contrats de location qui entreraient dans le champ d'application des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, l'indemnité d'éviction due au locataire en cas de non-renouvellement du bail sera supportée par l'**ACQUEREUR**, ainsi qu'il s'y oblige, de façon que le **VENDEUR** ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir aucun litige en cours avec ses locataires et ne pas avoir connaissance ni de difficultés financières de leur part, ni de litiges les opposant à leur voisinage.

Le **VENDEUR** s'interdit également de consentir, proroger ou renouveler tous baux sans l'accord écrit et préalable de l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** dispense le rédacteur des présentes de rappeler les différents baux et engagements de location aux présentes, le déchargeant de toute responsabilité à ce sujet.

Aucune autorisation de travaux demandée par les locataires ne pourra être donnée sans l'accord de l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** sera spécialement subrogé dans l'effet de toutes procédures quelconques intentées par ou à l'encontre du locataire, demandant toute résiliation, expulsion ou pour toutes autres causes quelconques.

Toutefois, si une procédure en cours au jour de la vente entrevoit une condamnation pécuniaire à l'encontre du **VENDEUR**, la charge en resterait à ce dernier qui s'y oblige.

Le **VENDEUR** s'engage à ne pas apporter quelques modifications que ce soient à la situation locative et en particulier, si des locaux venaient à se libérer entre

ce jour et la date de réalisation des présentes, le **VENDEUR** s'engage à ne pas les relouer sans l'accord de l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** donne dès à présent l'autorisation de laisser pénétrer dans l'immeuble l'**ACQUEREUR** ou toutes personnes mandatées par lui afin d'effectuer toutes visites ou tous devis sur des travaux éventuels à effectuer.

La transmission de bail sera notifiée aux locataires par les soins du notaire rédacteur de l'acte authentique.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal d'**UN MILLION DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS (1.295.276,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

VERSEMENTS DIRECTS

L'**ACQUEREUR** est informé que tout versement effectué directement par lui au **VENDEUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

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.

LESION

Il est ici précisé que le **VENDEUR** devra fournir au demandeur d'une action éventuelle en rescision pour lésion, le complément du juste prix conformément aux dispositions de l'article 1681 du Code civil, de façon à arrêter le cours de cette action, et afin que l'**ACQUEREUR** ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet, le **VENDEUR** s'obligeant dès à présent à le mettre hors de cause de toute procédure.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non réalisation d'une seule de ces conditions entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé, sans indemnité de part ni d'autre.

FC
NL

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, seul l'**ACQUEREUR** pourra se prévaloir des conséquences de la défaillance d'une condition suspensive dans le délai de sept jours francs qui courra à compter de cette défaillance. Dans ce cas, cette renonciation devra intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui le représente.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **VENDEUR** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Condition suspensive de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de la condition suspensive de droit commun suivante à laquelle aucune des parties ne pourra renoncer :

Droit de préemption ou de préférence

Le présent compromis de vente est consenti et accepté sous la condition suspensive qu'aucun droit de préemption quel qu'il soit, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions légales ou conventionnelles, ne puisse être exercé sur le **BIEN** concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **VENDEUR** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **VENDEUR** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption ou de préférence, et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire, le présent compromis sera caduc de plein droit et le **VENDEUR** délié de toute obligation à l'égard de l'**ACQUEREUR** auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, le dépôt de garantie ou la caution le cas échéant remise.

Les parties et plus spécialement, le **VENDEUR** requièrent et mandatent le notaire chargé de la constitution du dossier préalable de notifier la présente vente, à tout titulaire d'un droit de préemption ou de préférence et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

Absence de classement

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive qu'il soit justifié, au plus tard pour le jour ci-après fixé pour la réitération des présentes par authentique, que les **BIENS** vendus font partie du domaine privé de la commune :

- soit au moyen d'une attestation qui sera délivrée par la mairie, certifiant que leur acquisition par la commune n'a pas été suivie d'une affectation à l'usage du public ou d'un service public,

- soit, dans le cas contraire, par la production d'une délibération du conseil municipal de la commune, constatant la désaffectation à l'usage direct du public ou d'un service public de l'emprise dont il s'agit, et procédant en conséquence à son déclassement du domaine public communal, conformément aux dispositions de l'article L.2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Conditions suspensives particulières

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives particulières suivantes stipulées en faveur de l'**ACQUEREUR**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir et auxquelles il pourra seul renoncer :

I - Situation hypothécaire

Le **VENDEUR** devra justifier de l'absence de toute inscription hypothécaire, saisie ou autre empêchement dont la mainlevée ne pourrait être obtenue avec le prix payable comptant à la signature de l'acte authentique,

Et qu'il n'existe aucune servitude ou charge pouvant grever le **BIEN**, faisant obstacle à sa libre disposition ou susceptible d'en diminuer la valeur ou de le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** entend lui donner, ou encore de nature à empêcher ou rendre plus onéreuse l'opération projetée par ce dernier.

Le tout devant obligatoirement résulter d'un état hypothécaire trentenaire délivré depuis moins de deux mois à la date de réitération authentique des présentes.

II - Origine de propriété trentenaire

Le **VENDEUR** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif publié depuis au moins trente ans, assurant à l'**ACQUEREUR** un droit de propriété incommutable sur le **BIEN**.

III - Urbanisme

Le certificat d'urbanisme que sera délivré en vue de la réalisation des présentes par acte authentique ne devra révéler aucun projet, vice ou servitude de nature :

- à porter atteinte, même partiellement au droit de propriété de l'**ACQUEREUR**,
- à déprécier de manière significative la valeur des **BIENS**,
- ou encore à nuire à l'affectation sus indiquée à laquelle l'**ACQUEREUR** les destine en empêchant la réalisation de son projet immobilier ou en la rendant plus onéreuse.

IV - Obtention du permis d'aménager

Compte tenu du projet envisagé par l'**ACQUEREUR** de réaménagement et de réhabilitation de la zone dite de l'Autoport, incluant outre le **BIEN** objet des présentes, la parcelle sise même commune et cadastrée sous le numéro 101 de la section AA, propriété du Syndicat Mixte de l'Autoport du Boulou,

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive de l'obtention par ce dernier avant le **15 février 2023**, d'un permis d'aménager devenu définitif, purgé de tous recours des tiers, de tout retrait administratif et de tout déferé préfectoral, expressément délivré et pouvant être immédiatement mis en œuvre, pour la rénovation de la Tour et des bâtiments annexes et la réalisation de 8 lots minimum de bâtiments (commerces et activité tertiaires), espaces verts arborés, parc pour enfants, emplacements de stationnement, voies de circulation et un rond-point d'accès.

Le tout conformément au schéma d'aménagement de principe demeuré ci-annexé.

Cette condition sera réputée remplie par la réception par l'**ACQUEREUR** de la notification d'octroi d'un arrêté de permis d'aménager, ainsi que par l'absence de retrait administratif et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique et de déferé préfectoral dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est précisé, pour que l'**ACQUEREUR** puisse se prévaloir de la présente condition suspensive auprès du **VENDEUR**, qu'il a déposé en mairie de LE BOULOU le 24 février 2022, un dossier complet de demande de permis d'aménager, ainsi justifié au moyen d'une copie du récépissé de dépôt qui lui a été délivré par l'autorité compétente le même jour.

La présente condition vaut autorisation immédiate donnée par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** de déposer à ses frais toute demande complémentaire ou modificative de permis d'aménager conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

FE N'

Si une démolition est nécessaire préalablement à la réalisation de l'opération d'aménagement, la demande de permis pourra porter à la fois sur la démolition et sur l'aménagement.

Le permis d'aménager autorisera dans ce cas la démolition.

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande à la date sus-indiquée, il convient d'envisager les hypothèses suivantes :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction prévu (délai éventuellement prorogé si l'administration le notifie à l'**ACQUEREUR** ultérieurement), la condition suspensive sera considérée comme non réalisée et les présentes comme nulles et non avenues. Chacune des parties reprendra sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part ni d'autre.
- Il en sera de même si le permis était refusé, faisait l'objet d'un sursis à statuer ou n'était pas délivré de façon conforme à la demande. La condition suspensive serait considérée comme non-réalisée.
- Si le permis est expressément accordé, l'**ACQUEREUR** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier dans les quinze (15) jours de la notification de la décision d'octroi, et à justifier du tout auprès du **VENDEUR**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'**ACQUEREUR** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq (5) jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.
 - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera prorogée pour une durée maximale de six (6) mois.
 - Si ce permis n'a fait l'objet d'aucun recours ou retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Retrait du permis si non-réalisation

Au cas où le permis d'aménager serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, l'**ACQUEREUR** devra faire procéder au retrait de ce permis.

V - Archéologie

Absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :

- la conservation de tout ou partie du site vendu,
- et/ou la modification du programme de l'**ACQUEREUR**, tel que défini par son dossier de demande de permis d'aménager.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le **31 août 2022**.

Toutefois, si à cette date des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur, ce délai sera de plein droit prorogé du laps de temps nécessaire :

- à l'expiration du délai imparti à l'administration compétente pour les formuler,
- ou, si elle en formule, à l'obtention de l'attestation prévue à l'article 22 du décret numéro 2002-89 du 16 janvier 2002, justifiant de l'accomplissement des prescriptions du diagnostic et, le cas échéant, de fouilles, et ne concluant pas à une obligation de conservation totale ou partielle du site ou encore à une modification de programme de l'**ACQUEREUR**. Ce diagnostic archéologique infructueux devra être

délivré à l'**ACQUEREUR** par l'Institut National de Recherches Archéologiques (INRAP) ou la direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

Il est toutefois convenu que si, en considération de cette prorogation de délais, la présente condition n'était pas encore réalisée à la date du **15 septembre 2022**, l'**ACQUEREUR** pourrait alors se prévaloir de la caducité des présentes en notifiant sa décision au **VENDEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

VI - Loi sur l'eau

Absence de prescriptions découlant de l'application de la loi sur l'Eau (art. L.211-1 à L.217-1 du Code de l'Environnement) entraînant pour l'**ACQUEREUR** un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son opération.

VII - Compatibilité technique et économique de l'opération

Les parties conviennent que les résultats des études de sol, de sous-sol, des prélèvements et de toutes analyses, réalisés par l'**ACQUEREUR** à ses frais et sous sa responsabilité, ne devront pas remettre en cause la réalisation technique et/ou économique des opérations d'aménagement envisagées sur le **BIEN** par ce dernier ni ne comportent des sujétions particulières entraînant un surcoût supérieur à cinquante mille euros (50.000,00 euros) nécessité notamment :

- par des fondations spéciales comme les radiers ou les fondations profondes ou semi-profondes (de type puits, pieux, etc.) en raison de la présence d'éléments divers (eau, roche, etc.) ou par un taux de travail du sol inférieur à deux (2) bars à partir de un (1) mètre du terrain naturel,
- par des terrassements généraux ne pouvant être exécutés sans recours à du « minage » ou des engins de type « brise roche »,
- ou par des ouvrages de protection contre l'eau de type cuvelage ou autre.

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

Il est ici précisé que le **VENDEUR** autorise dès à présent l'**ACQUEREUR** à effectuer toutes les démarches susvisées.

Pour l'application de cette condition suspensive, l'**ACQUEREUR** s'engage à faire effectuer les sondages et les études y afférentes dans les quatre (4) mois de la signature des présentes et à remettre la copie des conclusions du bureau d'études spécialisé au **VENDEUR** dans les dix (10) jours de leur obtention.

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

VIII - Absence de pollution, contamination ou déchets

Les conclusions ou les préconisations du rapport qui sera rendu par le bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, devront être compatibles avec la conception du projet de lotissement envisagé par l'**ACQUEREUR** et ne révéler aucune pollution, contamination du sol et/ou du sous-sol ainsi que l'absence de déchets.

Dès à présent, le **VENDEUR** s'engage à donner toutes autorisations nécessaires à la réalisation de la mission de ce bureau d'études, dont les frais seront supportés par l'**ACQUEREUR**.

Pour l'application de cette condition suspensive, l'**ACQUEREUR** s'engage à faire effectuer les sondages et les études de sol y afférentes dans les quatre (4) mois de la signature des présentes et à remettre la copie des conclusions du bureau d'études spécialisé au **VENDEUR** dans les dix (10) jours de leur obtention.

En présence d'une incompatibilité entre l'état des sols (à savoir l'existence de pollution, de contamination ou de déchets) et l'usage envisagé du bien par l'**ACQUEREUR**, et à défaut de sa renonciation au bénéfice de cette condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques.

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



IX - Vente Syndicat Mixte de l'Autoport / Sas BO.CR

Que l'avant-contrat de vente relatif au **BIEN** ci-après désigné, appartenant au SYNDICAT MIXTE DE L'AUTOPORT DU BOULOU, sis sur le territoire de la commune de LE BOULOU (66160), cadastré sous le numéro 101 de la section AA, soit régularisé en même temps que les présentes et que les conditions suspensives affectant cet avant-contrat soient réalisées dans le délai de validité des présentes.

La réitération des actes avec la COMMUNE DE LE BOULOU, d'une part, et le SYNDICAT MIXTE DE L'AUTOPORT DU BOULOU, d'autre part, devant être concomitante.

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

L'**ACQUEREUR** déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition et que le présent compromis n'entre pas dans le champ d'application des articles L.313-40 et suivants du Code de la consommation.

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 CENT VINGT NEUF MILLE CINQ CENT VINGT-HUIT EUROS (129.528,00 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.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Il est rappelé que le dépôt de garantie a vocation à assurer au **VENDEUR** une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la stipulation de pénalité en cas de leur non réalisation par la faute de l'**ACQUEREUR**.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantira l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** 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, de l'urbanisme ou des anciens titres de propriété.

ETAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

L'**ACQUEREUR** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe 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, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

FC
N

L'ACQUEREUR règlera au VENDEUR, par la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

Aide personnalisée au logement

Le VENDEUR déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L.

Agence nationale de l'habitat

Le VENDEUR déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le VENDEUR déclare, pour les contrats de distribution et de fourniture supportés directement par le locataire en place, ne pas avoir connaissance de difficultés de la part des distributeurs dans le recouvrement de leurs factures.

Il précise que, pour les contrats dont les factures lui sont adressées directement, le locataire est à jour de ses remboursements envers lui, ceux-ci s'effectuant sans délai.

ASSURANCE

L'ACQUEREUR, 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 VENDEUR, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

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

Le VENDEUR 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**DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amlante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1 ^{er} juillet 2021)
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérule	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois

FC AL

Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ;
- que la liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 susvisé, mais que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émission de gaz à effet de serre.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par le cabinet DEKRA, immeuble « Le Forum », avenue du Forum, ZI de Croix Sud à NARBONNE (11100), diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes.

L'**ACQUEREUR** est informé que les investigations menées par le diagnostiqueur sont limitées aux éléments visibles et visitables par l'expert et qu'il ne peut, dans le cadre de sa mission, réaliser des investigations destructives.

En conséquence, l'attention de l'**ACQUEREUR** est attirée sur toutes les réserves émises par l'expert lors de son intervention et contenues dans le dossier de diagnostics techniques ci-annexé.

De même, le notaire soussigné précise que les conclusions ci-après visées ne sont rappelées qu'à titre indicatif et que seuls les éléments contenus dans les rapports ci-après visés permettent une compréhension complète de l'état des bâtiments au regard de la réglementation contrôlée.

Les parties confirment que le notaire soussigné n'a pas participé à la négociation du présent contrat et qu'en conséquence, il ne connaît pas la configuration du bien vendu. Les parties se sont assurées, tant entre elles, que vis-à-vis du diagnostiqueur, qu'elles avaient parfaite connaissance de ladite configuration. A défaut, le notaire soussigné leur a notamment rappelé les conséquences en matière d'exonération de la garantie des vices cachés due par le **VENDEUR**. Les parties déchargent le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

Elles confirment que le périmètre du **BIEN** vendu a été révélé en totalité à l'expert et correspond effectivement aux plans que ce dernier a éventuellement joints à ses différents rapports d'expertises.

Les parties confirment que le prix de la présente vente a été fixé en prenant en considération l'ensemble des conclusions de ces diagnostics, y compris la situation éventuelle du bien vis-à-vis de l'assainissement ci-après visé.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques qui est joint, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Diagnostics amiante des 18 mai, 15 et 17 juin 2022.
- Etats parasitaires des 13 et 23 juin 2022.
- DPE en date des 13 et 28 juin 2022.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L. 112-6 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions de l'article L.112-11 du Code de l'Urbanisme sont ci-après littéralement rapportées :

« Lorsque des immeubles bâtis à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation et des immeubles non bâtis constructibles situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit font l'objet de location ou de vente, un document informant de cette situation est communiqué au futur acquéreur ou locataire dans les conditions prévues au II.

...
II- Ce document est :

- 1*) Intégré au dossier de diagnostic technique annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti ;
- 2*) Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement. »

L'immeuble vendu ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

La cartographie du plan d'exposition au bruit de l'aéroport le plus proche (Perpignan) avec localisation de la commune de LE BOULOU dont dépend l'immeuble présentement vendu est demeurée ci-annexée.

Par conséquent, le terrain ne se trouvant pas dans une zone d'exposition au bruit, les dispositions susvisées ne sont pas applicables aux présentes et le document d'information prescrit par l'article L.112-11 du Code de l'urbanisme n'est pas exigé du vendeur en l'espèce.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre

FC
A.C.

en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune de LE BOULOU se trouvant en zone 2, ainsi qu'il résulte du document ci-annexé, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

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

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le BIEN vendu n'est pas concerné par cette réglementation.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le VENDEUR déclare que le BIEN vendu 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 VENDEUR 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.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé lors de la conclusion du compromis de vente de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas avoir voulu en faire une condition de son acquisition.

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, 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

Les états des risques et pollutions établis par le cabinet susnommé les 13 et 23 juin 2022 sont annexés.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'exposition faible.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

L'**ACQUEREUR** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de

AC

16

la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,

- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'**ACQUEREUR** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

Préalablement à la signature des présentes, l'**ACQUEREUR** déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature (agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales), exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres....

Le rédacteur des présentes a spécialement informé l'**ACQUEREUR** savoir :

- Des dispositions de l'article L 113-8 du Code de la construction et de l'habitation :

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

- Qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels :

"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" et "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."

- De plus, l'article R 1334-31 du Code de la santé publique dispose que :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, comme anormal, un trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassse les activités normales attendues de la part du voisinage.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir accompli toutes diligences et s'être entouré de toutes les informations nécessaires relatives à la situation de l'immeuble et aux activités professionnelles, ou non, exercées dans le proche environnement de ce dernier, et renonce à exercer tout recours contre le **VENDEUR** à quelque titre que ce soit.

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 chacune de ces consultations est jointe.

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 :

fc
NB

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

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

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le 28 février 2023 par le ministère de l'étude de Maitres Stéphane LAHITTE et Franck GUILLAMET, notaires associés à LE BOULOU, moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

L'attention de l'**ACQUEREUR** es particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

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

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire en cours de validité, cadastre modèle "1", répertoire civil.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUEREUR** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER – CONSTITUTION DE CHARGE

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du **VENDEUR**.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le **BIEN**.

FC

AL

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner, mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution pourra être exercée jusqu'à la date de réitération des présentes par acte authentique, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **VENDEUR** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis de l'**ACQUEREUR** originaire.
- Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite l'**ACQUEREUR** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité de l'**ACQUEREUR** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.
- Toute somme versée par l'**ACQUEREUR** dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. L'**ACQUEREUR** donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les parties. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent agir aux présentes en qualité d'assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

Engagement de revente

L'ACQUEREUR déclare vouloir bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Être une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour. Etant observé que ce délai est ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant l'un des droits de préemption des locataires (article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 décembre 1975 ou article 15 de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989).
- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, 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 PERPIGNAN, 24 avenue de la Côte Vermeille, où le redevable est identifié sous le numéro FR7902973742.
- Que son numéro SIREN est le 902 973 742.
- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, il entend être soumis au tarif de droit commun, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts. Etant observé que cette prorogation doit être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente.

Etant précisé que l'acquéreur d'un bien qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

Lorsqu'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans est acquis en vue de sa revente, la TVA ayant éventuellement grevé le prix d'acquisition n'est pas déductible sauf exercice, au moment de la revente, de l'option prévue au 5° bis de l'article 260 du Code général des impôts. Par suite, la taxe acquittée lors de l'acquisition du bien n'est pas déductible avant cette date, quand bien même l'immeuble donnerait lieu, dans l'attente de sa revente, à des opérations de location soumises à la TVA.

PLUS-VALUE

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus-values des particuliers compte tenu de sa qualité.

FRAIS

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

Le VENDEUR supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires liés au travail du rédacteur pour établir le présent acte, honoraires estimés conformément aux dispositions du troisième alinéa de

TC
AL

l'article L 444-1 du Code de commerce, à la somme toutes taxes comprises de QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR), seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le **BIEN** empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie ou en cas de non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, l'**ACQUEREUR** verse au compte de l'Etude de Maîtres Stéphane LAHITTE et Franck GUILLAMET, notaires associés, à LE BOULOU (Pyrénées-Orientales), Autoport. la somme de QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

Toutefois, en cas de non-rétération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance de l'**ACQUEREUR**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

OBLIGATIONS DE GARDE DU VENDEUR JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DE L'ACQUEREUR

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, le **BIEN** demeurera sous la garde et possession du **VENDEUR**.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

1°) Eléments d'équipement

Le **VENDEUR** s'engage à laisser dans le **BIEN** tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les biens ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les portes, planches et équipements de placard (tiroirs, penderie, porte-chaussures) ;
- les abattants de water-closets ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- les bancs de pierre, les margelles de puits et les vasques en pierre si terrain ;
- les antennes extérieures de télévision ;
- tout l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage ;
- les convecteurs électriques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations ;
- les motorisations de portail et de portes de garage s'il en existe ;
- l'adoucisseur d'eau.

L'**ACQUEREUR** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du **BIEN**, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

2°) Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** indispensables pour y habiter : chaudière, chauffe-eau, VMC, évier de cuisine, pompes de relevage ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ;
- entretenir le **BIEN** et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite, notamment les carreaux cassés.

Les parties se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que l'**ACQUEREUR** 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 **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

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

Le **VENDEUR** indique que le **BIEN** est régulièrement 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**.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

CONVENTIONS PARTICULIERES – INFORMATION DES PARTIES

Le **VENDEUR** accepte que l'**ACQUEREUR** effectue une visite du **BIEN** juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de

FC
AC

constater l'absence de modifications apportées à l'état du **BIEN** tel qu'il a été la base de leur engagement respectifs.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour lui de visiter préalablement à la vente, les caves, garages, celliers ou tout autre lot "annexe" afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère "libre de tout encombrants" de ces lots.

Enfin l'attention des parties a été attirée :

- Sur le fait que la remise des clés à l'**ACQUEREUR** doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clés à l'**ACQUEREUR** sera faite sous la seule responsabilité du **VENDEUR**.
- Sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous travaux entrepris malgré cette mise en garde le sera sous la seule responsabilité des parties en cas de difficultés survenues.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR

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

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

Toutefois, en cas de décès du **VENDEUR** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, l'**ACQUEREUR** pourra demander à être déchargé.

CONDITION DE SURVIE DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

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

REDACTION DE L'ACTE DE VENTE

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera l'étude de Maîtres Stéphane LAHITTE et Franck GUILLAMET, notaires associés à LE BOULOU (66160), Autoport.

REQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout clerc de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

ELECTION DE DOMICILE

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

CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

Le représentant de la société acquéreur déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite il reconnaît qu'elle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

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."

EC

16

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 Electronique 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.

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.

DISJONCTION DES PIECES JOINTES

Les parties conviennent que les pièces jointes au présent acte sous signature privée pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

FAIT à LE BOULOU
Le 7 juillet 2022

FC

En un seul exemplaire qui, à la réquisition des parties, reste en la garde et possession de Office Notarial situé à LE BOULOU, Autoport, constitué pour cette tâche mandataire commun de ces parties, qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Les présentes comprenant :

- trente et un pages
- ~~o~~ renvoi approuvé
- ~~o~~ barre tirée dans des blancs
- ~~o~~ ligne entière rayée
- ~~o~~ chiffre rayé nul
- ~~o~~ mot nul

16

