

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

n° 24_10_110_DEL_URBA_CESSION AA104

Séance du **20 décembre 2024**

Convocation du **13 décembre 2024**

Le Conseil Municipal, convoqué le **13/12/2024**, 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 : **8**

Mandants	Mandataires
Robert Dugnac	Hervé Cazenove
Esther Garcia	Jean-Claude Faucon
Alain Vignes	Aline Mossé
Anne Leclercq	Sylvaine Ricciardi-Braem
Claudine Marcerou	Jean-Marc Pacull
Jean-Christophe Bousquet	Stéphane Grau
Florent Galliez	Patrick Frances
Véronique Gandou-Nallet	Rolande Loigerot

Secrétaire de séance : **Jean-Claude Faucon**

Objet : **Vente de la parcelle cadastrée section AA n°104 dite « Voivray » pour la réalisation d'un complexe sportif**

Rapporteur : **Jean-Claude Faucon**

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

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré,

Par voix 28 POUR 0 voix CONTRE et 0 ABSTENTION

DÉCIDE

Vu l'article L2241-1 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article L3211-14 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu l'objet de la cession, à savoir la parcelle cadastrée section AA n° 104, lieu-dit El Pla, d'une surface de 7 791 m² et située en zone UEa du plan local d'urbanisme ;

Vu l'avis du Domaine sur la valeur vénale de la parcelle susvisée en date du 20/07/2023 ;

Considérant qu'en l'absence d'affectation soit à l'usage direct du public, soit à un service public, cette parcelle fait partie du domaine privé communal et, à ce titre, peut être librement cédée ;

Considérant que l'avis du Domaine sur la valeur vénale de la parcelle objet de la cession retient un montant de 545 000 €, soit 69,95 €/m², pouvant faire l'objet d'une marge d'appréciation de 10 % (soit un minimum de 490 000 €) ;

Considérant qu'au regard des contraintes architecturales posées par les anciens quais de chargement, le prix de cession a fait l'objet d'une négociation pour un montant de 518 000 €, soit 66,48 €/m² ;

Considérant les modalités suivantes envisagées pour la cession :

- Objet de la cession : parcelle cadastrée section AA n° 104 d'une contenance de 7 791 m², telle qu'identifiée sur le plan annexé à la présente,
- Identité de l'acquéreur : conjoints Benjamin Baillat, Benjamin Lassalle, Paul Mathieu et Pierre Zanuy (ou toute personne morale qu'ils créeraient à l'occasion de cette cession) et dont ils seraient les seuls associés/détenteurs de parts),
- Prix : 518 000 €,
- Conditions au profit de l'acquéreur : obtention du ou des prêts nécessaires, obtention d'un permis de construire purgé de tout recours pour la réalisation d'un complexe sportif axé principalement sur la pratique du padel, avec possibilité de locaux ou activités accessoires à ce complexe ;

Considérant que, dans le cadre de l'évolution du complexe sportif communal de la pinède à l'étude, il a été porté à la connaissance des porteurs de projets l'éventualité d'une construction d'un nouveau terrain de padel pouvant porter à deux le nombre total de terrains communaux ;

D'approuver la cession de la parcelle cadastrée section AA n° 104 sur la commune du Boulou telle qu'exposée dans le rapport annexé à la présente tout comme le plan et le projet de compromis de vente.

D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant dûment habilité à signer le compromis de vente également annexé à la présente et tous actes se rapportant à la présente délibération, en ce compris l'acte authentique de cession.

De désigner Maître Stéphane Lahitte, notaire au Boulou, pour représenter la Commune dans ce dossier.

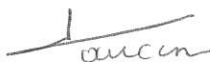
De charger Monsieur le Maire et Monsieur le Directeur Général des services, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente délibération.

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>

Le Secrétaire de séance,

Le Maire,

Jean-Claude FAUCON



François COMES



Ordre du jour n° 01

Rapport n° 24_10_110_DEL_URBA_CESSION AA104

Rapporteur : **Jean-Claude Faucon**

Séance du Conseil municipal du **20 décembre 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 : Vente de la parcelle cadastrée section AA n°104 dite « Voivray » pour la réalisation d'un complexe sportif

La Commune est propriétaire, sur son territoire, de la parcelle cadastrée section AA n° 104, lieu-dit El Pla, d'une contenance de 7 791 m², située en zone urbanisée UEa du plan local d'urbanisme. Cette parcelle dite « Voivray » est intégrée dans le domaine privé de la commune (absence d'affectation soit à l'usage direct du public, soit à un service public). Elle est actuellement constituée d'anciens quais de chargement couverts et de deux locaux. Elle est située en entrée de ville, entre la sortie d'autoroute et le Distriport (se référer au plan de situation en annexe).

Poursuivant sa démarche de valorisation de son patrimoine immobilier, la commune a décidé de céder cette parcelle et, à ce titre, a reçu plusieurs porteurs de projets. Parmi eux, les conjoints Benjamin Baillat, Benjamin Lassalle, Paul Mathieu, et Pierre Zanuy ont proposé la réalisation d'un complexe sportif plus particulièrement axé autour de la pratique du padel.

La superficie et la situation de la parcelle au carrefour de grands axes routiers aux rayonnements multiples mais éloignée des habitations (pour éviter toute nuisance), offriraient, selon eux, les conditions idéales pour le développement de ce sport en pleine expansion dans le département et ne trouvant pas d'équivalent sur le territoire. Par ailleurs, la communauté de communes du Vallespir a été informée de ce projet et son service dédié au développement économique a confirmé l'intérêt que pouvait présenter un tel projet pour l'ensemble du territoire, d'autant que porté sur une ancienne friche industrielle. A ce titre, les porteurs de projet ont rencontré les services instructeurs intercommunaux en présence de leur architecte et déposé une demande de certificat d'urbanisme opérationnel pour apprécier la faisabilité de leur projet, estimé réalisable selon les contraintes d'urbanisme applicables.

Un avis du Domaine sur la valeur vénale de la parcelle en date du 20/07/2023, toujours valable à la date de la délibération, estime celle-ci à 545 000 € avec une marge d'appréciation pouvant s'appliquer jusqu'à 490 000 €.

Ainsi, après une première proposition d'achat de 490 000 €, un prix de vente a été convenu pour 518 000 €, sous réserve des conditions suspensives suivantes : obtention des fonds nécessaires, octroi d'un permis de construire purgé de tout recours.

Si toutefois les acquéreurs (ou la forme juridique qu'ils auraient adoptée) n'étaient pas en mesure de procéder à l'acquisition dans le cas où les conditions suspensives liées au prêt et à l'obtention du permis de construire n'étaient pas levées, la commune se réserverait la possibilité de retenir d'autres offres qu'elle pourrait recevoir.

Les frais de notaires seront à la charge de l'acquéreur. Les différentes expertises immobilières ont déjà été réalisées à la charge de la commune en juillet 2024.

Dans ces circonstances, il est proposé au Conseil municipal d'approuver cette cession à l'amiable ainsi que de permettre à Monsieur le Maire de signer tout document relatif à cette cession.

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

Le Maire,

François COMES



Département :
PYRENEES ORIENTALES

Commune :
LE BOULOU

Section : AA
Feuille : 000 AA 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 18/10/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

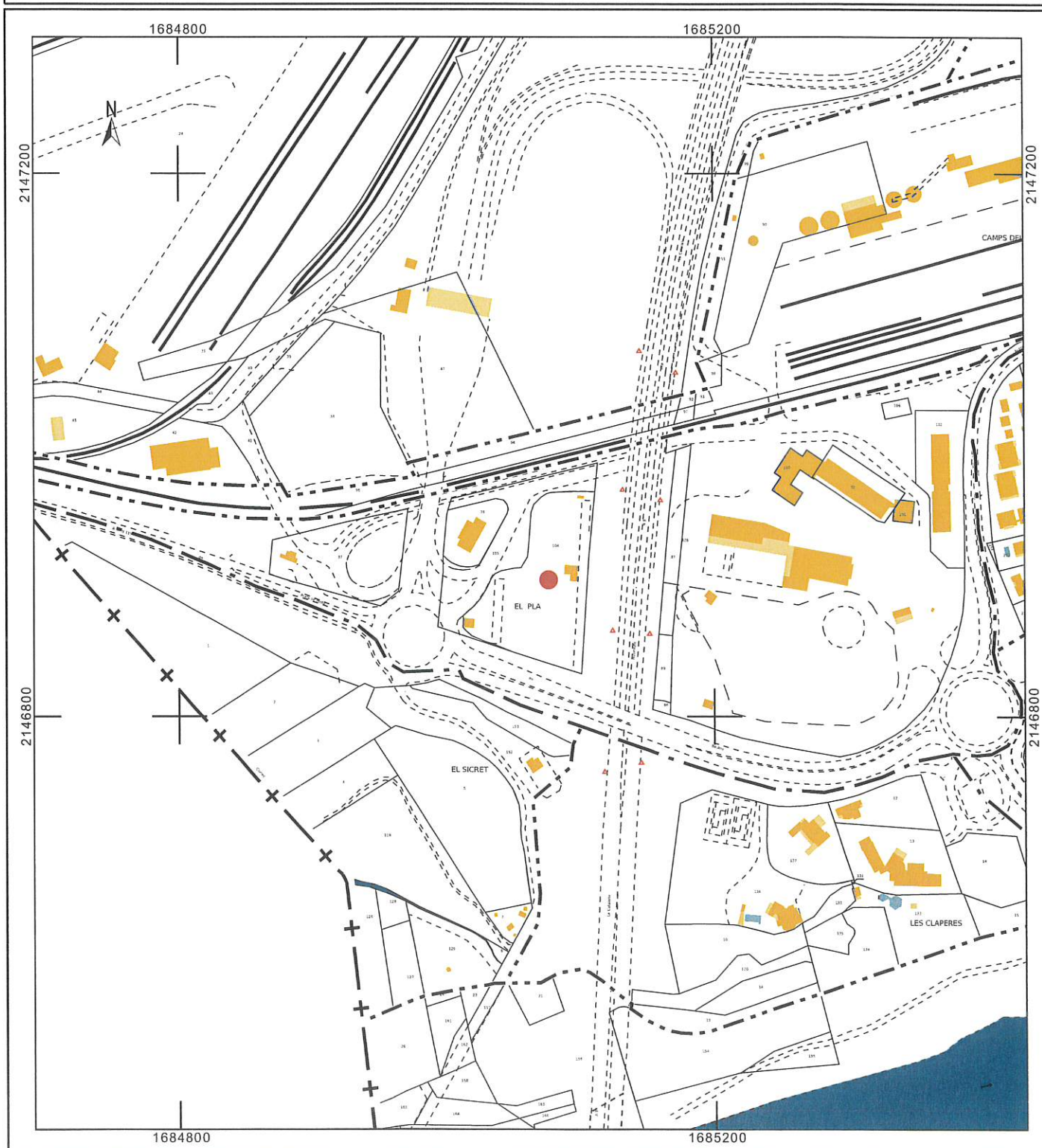
Publié le

ID : 066-216600247-20241220-2410110-DE

PTGC PERPIGNAN
24 avenue de la Côte Vermeille TSA
10009 66961
66961 PERPIGNAN Cedex
tél. 0468664132 -fax
ptgc.pyrenees-orientales@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20 juillet 2023

**Direction Départementale des Finances Publiques des
Pyrénées-Orientales**

Pôle d'évaluation domaniale

**4 boulevard John Fitzgerald Kennedy
66000 PERPIGNAN**

Courriel : ddfp66.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

**La Directrice départementale des Finances
publiques des Pyrénées-Orientales**

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nouri BERKANE

Courriel : nouri.berkane@dgifp.finances.gouv.fr

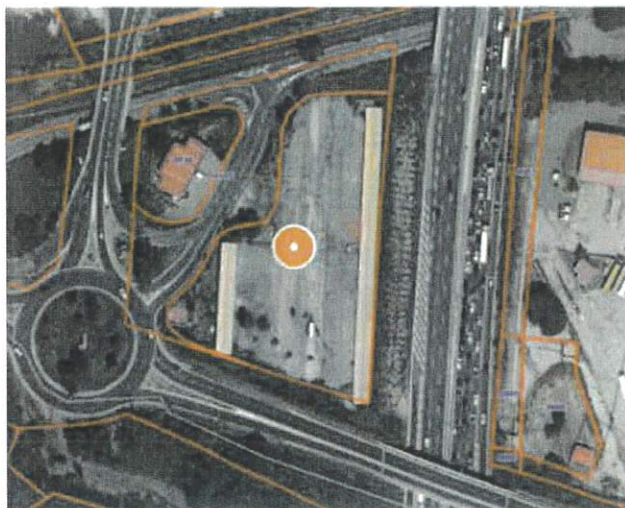
Téléphone : 04 68 08 10 28

Monsieur le Maire du Boulou

Réf DS: 13262827

Réf OSE : 2023-66024-53128

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Lieu-dit "El Pla" - 66160 LE BOULOU

Valeur :

545 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

**(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la
valeur »)**

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : MARSOL Caroline

2 - DATES

de consultation :	06/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	06/07/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Non communiqué par le consultant.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune du Boulou se trouve dans le département des Pyrénées-Orientales, en région Occitanie.

Elle se situe à 20 km à vol d'oiseau de Perpignan, préfecture du département, et à 8 km de Céret, sous-préfecture.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Zone d'activité

Tous réseaux

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LE BOULOU	AA 104	El Pla	77 a 91 ca	Terrain

4.4. Descriptif

Terrain à bâtir en bordure d'autoroute, présence de quais de déchargement et d'un petit local à usage de bureau.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Le Boulou

Origine de propriété : ancienne

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Parcelle classées au PLU de la commune du Boulou, dont la dernière procédure a été approuvée le 18/12/2017, en zone UEa.

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées, commerce, artisanat, services, bureaux, activités tertiaires. Elle comporte deux secteurs : un secteur UEa et un secteur UEb où la hauteur est différente.

En secteur UEa, la hauteur est fixée à 23 m.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

→ Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir, situés dans le même zonage que le bien évalué, ont été recherchées.

En l'absence de mutations récentes dans le secteur, l'étude de marché a été élargie à l'ensemble des zones d'activités.

Il ressort de ces critères, une sélection de trois mutations.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Zonage	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Hauteur max. des constructions
6604P02 2021P11217	24//AD/124//	LE BOULOU	VINYES D EN CAVALLERS	UE	25/10/2021	1154	57 281 €	50 €	13 m
6604P02 2022P04211	24//AD/107//	LE BOULOU	VINYES D EN CAVALLERS	UE	06/04/2022	1023	51 099 €	50 €	13 m
6604P01 2023P03939	24//AD/112//	LE BOULOU	VINYES D EN CAVALLERS	UE	16/01/2023	994	49 710 €	50 €	13 m

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché des terrains à bâtir en zone d'activité, révèle des valeurs unitaires de 50 €/m² pour des parcelles dont la hauteur maximale des constructions est limitée à 13 m.

La parcelle évaluée est située dans un secteur dont la hauteur maximale des constructions est de 23 m, sa valeur sera donc majorée.

Au vu de la configuration et de la superficie de la parcelle à évaluer, supérieure aux termes de comparaison énoncés, il est proposé de valoriser le bien considéré à hauteur de 70 €/m².

$7\,791\text{ m}^2 \times 70\text{ €/m}^2 = 545\,370$ arrondis à 545 000 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **545 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 490 000 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

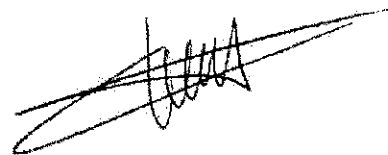
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Christine CREUTZ
Inspectrice Divisionnaire des Finances publiques

100325401

SL/MFF/

INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas 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 _____ ci-après analysées. (**Annexe 1**).

Déclarant avoir pour notaire, Maître Stéphane **LAHITTE**, notaire associé à LE BOULOU (66160), expressément mandaté par le vendeur pour prêter son concours à la vente au sens des dispositions de l'article L.271-2 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation.

ACQUEREUR

1°) Monsieur Benjamin Joan Gérard **LASSALLE**, agent immobilier, demeurant à AMELIE-LES-BAINS-PALALDA (66110), 61 route du col du Fourtou.

Né à PERPIGNAN (66000), le 3 décembre 1980.

Célibataire.

Ayant conclu avec Mademoiselle Elodie Jeanne ROUILHAC un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, enregistré à la mairie de AMELIE LES BAINS PALALDA le 10 août 2018.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Pierre Antoine Manuel **ZANUY**, restaurateur, demeurant à LAROQUE-DES-ALBERES (66740) 94 avenue du Vallespir.
Né à PERPIGNAN (66000) le 15 août 1979.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

3°) Monsieur Benjamin Pierre Fernand **BAILLAT**, docteur en pharmacie, époux de Madame Caroline Juliette Jeannette PUJOL, demeurant à CERET (66400), 17 avenue Marie Curie.
Né à PERPIGNAN (66000), le 22 mars 1981.
Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Marc DENAMIEL, notaire à ARLES-SUR-TECH le 10 avril 2003 préalable à son union célébrée à la Mairie de CERET le 20 juin 2009.
Ledit régime matrimonial n'a pas été modifié depuis.
De nationalité française.

4°) Monsieur Paul Henri Michel **MATHIEU**, +++++, demeurant à CERET (66400), 1291 avenue du Vallespir.
Né à CERET (66400), le 18 septembre 1978.
De nationalité française.

Agissant avec faculté de se substituer toute personne physique ou morale de leur choix, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Déclarant avoir pour notaire, Maître Stéphane LAHITTE, notaire associé à LE BOULOU (66160), expressément mandaté par les acquéreurs pour prêter son concours à la vente au sens des dispositions de l'article L.271-2 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation.

QUOTITÉS ACQUISES

Les conjoints **LASSALLE**, **ZANUY**, **BAILLAT** et **MATHIEU**, susnommés, acquièrent la pleine propriété du **BIEN** ci-après désigné, à concurrence d'un quart indivis pour chacun d'eux.

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 ;
- 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 À LA CAPACITÉ DES PARTIES

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

Concernant la société COMMUNE DE LE BOULOU

- Certificat de situation au répertoire SIRENE.

Concernant les acquéreurs

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes, lesquels sont demeurés ci-joints et annexés aux présentes (**Annexe 2**).

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 [REDACTED] télétransmise à la Préfecture des Pyrénées-Orientales le [REDACTED], dont une ampliation est jointe. (**Annexe 1**)

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 20 juillet 2023 dont une ampliation est jointe. (**Annexe 3**)

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.

NATURE ET QUOTITÉ 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

DÉSIGNATION

Sur la Commune de LE BOULOU (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66160, lieudit « El Pla »,

Une parcelle supportant des bâtiments désaffectés, anciennement à usage de quai de déchargement.

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	104	EL PLA	00 ha 77 a 91 ca

Un extrait de plan cadastral est joint. (**Annexe 4**)

Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section AA numéro 104, présentement vendue, est issue de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AA numéro 35, suivant procès-verbal de cadastre en date du 15 septembre 2015 publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2^{ème} le 18 septembre 2015 volume 2015P numéro 6051 ;

Laquelle parcelle AA n°35 provient de l'ancienne parcelle cadastrée section C numéro 3537 suivant procès-verbal de remaniement complémentaire en date du 26 novembre 2003 publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2^{ème} le 26 novembre 2003 volume 2003P numéro 10254 ;

Cette parcelle cadastrée section C numéro 3537 est elle-même issue de la division de la parcelle anciennement cadastrée section C numéro 3223, laquelle provient de la réunion des parcelles anciennement cadastrées section C numéros 2713, 2718 et 2729 suivant procès-verbal de cadastre n°1186 du 28 avril 1992 publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2^{ème} le 5 mai 1992 volume 1992P numéro 3160.

TEL QUE ce bien existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

BORNAGE

L'**ACQUEREUR** n'a pas l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation. Par conséquent, les parties n'ont pas l'obligation à recourir à un bornage.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

L'**ACQUEREUR** le destine, après démolition des constructions existantes, à l'édification d'un complexe sportif axé sur la pratique du padel.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître HENRIC, notaire à PERPIGNAN les 28 décembre 1979 et 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 de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

La vente, si elle se réalise, est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CINQ CENT DIX-HUIT MILLE EUROS (518.000,00 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.

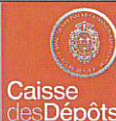
NÉGOCIATION

Les parties déclarent avoir négocié les présentes directement entre elles, sans le recours d'un intermédiaire ou d'un agent immobilier.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir conféré aucun mandat d'exclusivité à un intermédiaire pour la négociation du bien vendu, et s'oblige à faire son affaire personnelle des conséquences de tout engagement qu'il aurait pu prendre à ce sujet.

RIB ETUDE

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf. RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire										
	DDFIP PYRENEES ORIENTALES SQ ARAGO BP 950 66950 PERPIGNAN CEDEX			Domiciliation : SIEGE SOCIAL						
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB			
				40031	00660	0000454964A	89			
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
				FR72	4003	1006	6000	0045	4964	A89
SELARL Stéphane LAHITTE et Franck GUILLAMET, notaires associés AUTOPORT 66160 LE BOULOU				Identifiant International de la Banque (BIC)						
				CDCG FR PPXXX						

RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

RÉSERVES

Réserve du droit de préemption

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption.

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

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties 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.

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, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

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

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

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**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur de l'**ACQUEREUR**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir, savoir :

. Que les renseignements d'urbanisme qui seront sollicités en vue de cette vente, notamment un certificat d'urbanisme d'information, ne révèlent pas de servitudes ou prescriptions administratives de nature à mettre en cause, même partiellement, le droit de propriété et la jouissance normale du bien, notamment, état de péril ou d'insalubrité ; situation de l'immeuble en emplacement réservé ou à proximité immédiate d'un emplacement réservé portant sur un projet source de nuisances ; alignement sur la voie publique en application des dispositions de l'article L 112-1 du Code de la voirie routière.

N'entraînera pas défaillance de la condition la situation du bien vendu dans le périmètre d'un monument historique, d'un site inscrit ou pittoresque, de fouilles archéologiques, de servitudes radioélectriques, d'une zone de bruit, d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain ou paysager ou d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou encore dans toute autre zone sans incidence sur la propriété, la valeur ou les conditions de jouissance de l'immeuble.

. Que l'état hypothécaire, qui sera requis préalablement à l'acte authentique, ne révèle l'existence d'aucune inscription garantissant une créance dont le montant restant dû serait supérieur au prix de vente, ni d'aucune publication d'un commandement de saisie, à moins que le vendeur ne puisse, selon le cas, dans le délai de réalisation des conditions suspensives, justifier du cantonnement des créances garanties à un montant inférieur ou égal au prix de vente, permettant ainsi d'éviter la procédure de purge hypothécaire, ou obtenir la mainlevée des inscriptions ou saisies.

. Que les titres de propriété antérieurs ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** entend donner.

Le **VENDEUR** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

Conditions suspensives particulières

a) Obtention d'un permis de construire

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'**ACQUEREUR** d'un permis de construire expressément délivré et purgé de tous recours et retrait pour l'édification sur le **BIEN** *« d'un complexe sportif axé principalement sur la pratique du padel, avec possibilité de locaux ou activités accessoires à ce complexe »*.

A cet effet, le **VENDEUR** autorise l'**ACQUEREUR** à déposer toute demande de permis de construire sur le terrain, le tout à ses frais, conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt d'un dossier de

demande de permis de construire dans LES SIX MOIS à compter des présentes au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Il est indiqué en tant que de besoin à l'**ACQUEREUR** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

Au cas où l'**ACQUEREUR** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

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

Délai de réalisation de la condition :

Ce permis de construire devra être obtenu et purgé de tout recours et retrait, dans le délai maximum de **DOUZE MOIS à compter du dépôt du dossier de demande de permis de construire**, étant expressément convenu que la condition d'obtention du permis de construire sera réputée réalisée dès que celui-ci ne sera plus susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux ou gracieux.

Mise en œuvre

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, il est convenu que le permis ne pourra pas être considéré comme accordé et la condition sera défaillie. Dans la mesure où l'opération envisagée n'entre pas dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme).
- Si le permis est accordé, l'**ACQUEREUR** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, 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 jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq 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 réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de la condition, faisant alors son affaire personnelle des recours.
 - En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
 - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Affichage du permis de construire

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

b) Condition suspensive d'obtention de prêt

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

- Tous organismes bancaires ou financiers
- Montant de la somme empruntée : 674.000,00 EUROS
- Durée minimale de remboursement : 20 ans.
- Taux nominal d'intérêt maximum : 3,25 % l'an (hors assurances).

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux, et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

I - Obligations de l'ACQUEREUR vis-à-vis du crédit sollicité

L'**ACQUEREUR** s'oblige à déposer ses demandes de prêts au plus tard dans le délai de [REDACTED] mois de la signature du présent compromis et à justifier au **VENDEUR** de ce dépôt par tous moyens utiles : lettre ou attestation.

A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti le **VENDEUR** aura la faculté de demander à l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt.

Dans le cas où l'**ACQUEREUR** n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours de l'accusé de réception, le **VENDEUR** pourra se prévaloir de la résolution des présentes.

L'**ACQUEREUR** devra informer, sans retard le **VENDEUR** de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

II - Réalisation de la condition suspensive

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

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le ++++

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

En cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, le **VENDEUR** pourra mettre en demeure l'**ACQUEREUR**, avec toutes les conséquences y attachées, de lui produire une lettre d'accord.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

Chapitre III (Crédit Immobilier) du Livre III du Code de la consommation

L'**ACQUEREUR** déclare que le compromis n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 313-1 du Code de la consommation.

STIPULATION DE PÉNALITÉ

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 **CINQUANTE ET UN MILLE HUIT CENTS EUROS (51.800,00 EUR)** à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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

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

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

DEPOT DE GARANTIE - SÉQUESTRE

L'**ACQUEREUR** déposera au moyen d'un virement bancaire dans les dix jours suivants la signature des présentes et ce à titre de dépôt de garantie entre les mains de Maître Stéphane LAHITTE, notaire associé à LE BOULOU (66160) Autoport, dont les références bancaires visées ci-dessus, qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, une somme de **VINGT-CINQ MILLE NEUF CENTS EUROS (25.900,00 EUR)**.

A défaut de versement de cette somme dans le délai susvisé, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues si bon semble au **VENDEUR**, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable ni d'aucune constatation judiciaire, les parties retrouvant leur pleine et entière liberté de contracter, sans préjudice de la possibilité pour le **VENDEUR** d'agir à l'encontre de l'**ACQUEREUR** en paiement de dommages-intérêts pour le préjudice subi, le cas échéant.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération par acte authentique de vente.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par les dispositions de l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'**ACQUEREUR** en s'en dessaisissant et le **VENDEUR** en restituant le double.

Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par l'**ACQUEREUR** lors de la réalisation de l'acte authentique.

Pour le cas où l'**ACQUEREUR** userait de la faculté de rétractation, dans la mesure où il en bénéficie, la somme séquestrée lui sera restituée au nominal et le séquestre déchargé de sa mission par l'envoi de cette somme dans le délai de 21 jours prévu par la loi.

L'**ACQUEREUR** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée au premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au **VENDEUR**, par application et à due concurrence de la stipulation de pénalité ci-dessus, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

A défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt à l'**ACQUEREUR** ou sa perte en faveur du **VENDEUR**.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que 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 DE JOUISSANCE

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

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 et de l'urbanisme.

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**.

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

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

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

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DECLARATIONS ET AUTORISATIONS

a) sondages

Le **VENDEUR** autorise dès à présent l'**ACQUEREUR** à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, des sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol, à charge pour l'**ACQUEREUR** de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.

b) autorisations administratives

Le **VENDEUR** autorise également dès à présent l'**ACQUEREUR** à effectuer, ou faire effectuer toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de construire, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs du **ACQUEREUR**.

Aux fins ci-dessus énoncées, le **VENDEUR** donne expressément à l'**ACQUEREUR** toutes autorisations, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION 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.

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	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	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	État 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
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
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans	Immeuble bâti ou	6 mois

	une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	non	
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 terme d'émission de gaz à effet de serre.

Il est précisé que le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

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 **D PRO, 9 rue des Oiseaux à VILLENEUVE DE LA RAHO (66180)**, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

Plomb

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par le cabinet D PRO, surnommé, le 10 juillet 2024, accompagné de la certification de compétence, est joint. **(Annexe 5)**

Les conclusions sont les suivantes :

« 1.1 Liste A : Dans le cadre de mission dépôt à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission dépôt à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur : Conduit en fibres-ciment (rez-de-chaussée – terrain pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique. »

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire de faire contrôler périodiquement à ses frais les matériaux et produits.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non-respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 27 mars 2001 comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par le cabinet D PRO, surnommé, le 10 juillet 2024, est joint. **(Annexe 6)**

Les conclusions sont les suivantes : « Absence d'indice d'infestation de termites ».

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien, à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le **BIEN** entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

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

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L.112-6 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aéroports.

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 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 trouve en zone 2.

Une copie de cette cartographie et de la définition des trois catégories est demeurée ci-jointe (**Annexe 7**).

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Infrastructure de transport terrestre

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble objet des présentes est situé à proximité d'une ligne ferroviaire ou d'une voie de circulation et est grevé de la servitude publique suivante :

- classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

Aléa retrait-gonflement des argiles - Etude géotechnique

Compte tenu de sa nature, le **BIEN** vendu n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, ni dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles. En conséquence, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 112-21 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas exigée en l'espèce.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré par le cabinet D PRO, susnommé, le 10 juillet 2024, fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint. (**Annexe 8**).

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.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est jointe. (**Annexe 9**).

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

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

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES

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

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;

- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;

- qu'il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente ;

- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;

- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;

- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

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

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

RÉITÉRATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard dans **les DIX-HUIT MOIS à compter des présentes**, par le ministère de Maître Stéphane LAHITTE, notaire associé à LE BOULOU (66160), Autoport, choisi d'un commun accord par les parties, moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est 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'ALIÉNER ET D'HYPOTHÉQUER – 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**.

FACULTÉ 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 ne pourra être exercée que jusqu'au jour de la 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, et en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance.

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.
- 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.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

DÉCLARATION FISCALE

L'acquisition concerne un terrain à bâtir, par suite sont ici synthétisées les différentes dispositions selon que les parties ou seulement l'une d'entre elles sont ou ne sont pas assujetties au sens des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts.

PARTIES	Toutes assujetties	Vendeur seul assujetti	Acquéreur seul assujetti	Aucune assujettie
REDEVABLE TVA				
Terrain à bâtir	Vendeur tjrs redevable TVA (sur prix total - 226 2 ou marge 268)	Vendeur tjrs redevable TVA (sur prix total - 226 2 ou marge 268)	Hors champ TVA	Hors champ TVA
FISCALITE 1594 0 G A I CGI (engagement de construire)				
Terrain à bâtir	Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement - droit fixe 125 (691 bis)		Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement - droit fixe 125 (691 bis)	
FISCALITE 1594 F quinquies A CGI (droits réduits)				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur prix total : droits réduits à 0,715	Si TVA sur prix total : droits réduits à 0,715		
FISCALITE 1594 D CGI (droit commun)				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur marge	Si TVA sur marge	Si pas d'engagement de construire	Droit commun
FISCALITE 1115 CGI (achat pour revendre)				
Terrain à bâtir	Option possible	Option impossible	Option possible	Option impossible

PLUS-VALUE

La COMMUNE DE LE BOULOU

Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

FRAIS ET HONORAIRES

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 et procurations le concernant.

L'**ACQUEREUR** verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial rédacteur des présentes, les honoraires dus la SELARL "Stéphane LAHITTE et Franck GUILLAMET, notaires associés, titulaire d'un Office Notarial à LE BOULOU (66160), Autoport" pour la préparation et la rédaction du présent avant contrat qui s'élèvent à la somme de DEUX CENTS EUROS (200,00 euros) hors taxe, majorée de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux de 20 %, soit la somme de QUARANTE EUROS (40,00 euros), soit un montant toutes taxes comprises (TTC) de DEUX CENT QUARANTE EUROS (240,00 Euros).

Laquelle somme de DEUX CENT QUARANTE EUROS (240,00 euros) est définitivement acquise au rédacteur de l'avant contrat, en toute hypothèse (que la vente soit réitérée par acte authentique ou non).

Le RIB de l'office figure ci-dessus.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, l'**ACQUEREUR** verse au compte de la SELARL "Stéphane LAHITTE et Franck GUILLAMET, notaires associés, titulaire d'un Office Notarial à LE BOULOU (66160), Autoport, la somme de CENT SOIXANTE EUROS (160,00 Euros).

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-réitération 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.

SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappe 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 assuré qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la ou les compagnies assurant le **BIEN**.

Il est entendu entre les parties que le **VENDEUR** détient seul les droits nés du contrat d'assurance jusqu'au transfert effectif de la propriété par la constatation authentique de la réalisation des présentes, ce transfert emportant transmission de ces droits.

PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT 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.

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 majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

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

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

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 de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci 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 Maître Stéphane LAHITTE, notaire associé à LE BOULOU (66160), choisi d'un commun accord par les parties.

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 SINCÉRITÉ

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.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

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.

RENONCIATION À L'IMPRÉVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

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."

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.

MÉDIATION

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

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

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de l'Office Notarial situé à LE BOULOU, Autoport qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée à l'**ACQUEREUR**.

Les présentes comprenant :

- vingt-cinq pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul