



Nombre de conseillers
En exercice : 29
Présents : 27
Votants : 29
Date de la convocation : 23 juin 2009

N° 55

L'an deux mille neuf et le vingt neuf du mois de juin, le Conseil municipal de la Commune de Juvignac s'est réuni en session ordinaire sous la Présidence du Maire.

PRÉSENTS : Mme SANTONJA, M. COMBE, Mme LABORDE, M. CONTE, Mme ROMERO, M. OUSSET, Mme CHABLE GAUZY, M. ALLOUCHE, Mme PLAYS, M. BOUISSEREN, Mmes ALQADI NASSAR, RAMON BOTONNET, M. PAUL, Mme CARRETIER, M. CARILLO, Mlle VAN ELST, M. SAUVAN, Mme FONS VINCENT, MM LE NGUYEN, GREPINET, TALBOT, FEVRIER, Mme TARAYRE, M. BOUSQUEL, Mme BOULANGE, MM PLANCHERON, SAVY.

PROCURATIONS : M. CAPRON en faveur de Mme ROMERO
Mme CONFAIS en faveur de Mme GAUZY CHABLE

THERMES de FONTCAUDE

Rapporteur : Monsieur ALLOUCHE

Par délibération du 9 janvier 2007, le conseil municipal de Juvignac, avait autorisé Mme le Maire à signer un compromis de vente des terrains destinés à la construction des Thermes, centre de remise en forme, hôtels et résidence de tourisme, pour une surface de 34 000 m², avec le groupe MALESHERBES PROMOTION (SAS) ; Ce compromis a été signé le 8 mars 2007 et devait déboucher sur une signature de l'acte authentique au 31 décembre 2008. A la demande de la société sus-désignée, la signature avait été repoussée au 28 février 2009. Au vu des nouveaux délais demandés, une sommation à comparaître a été adressée le 16 mars 2009 au groupe sus-désigné. Le 8 avril 2009, par acte authentique le notaire de la commune a acté la non comparution du groupe MALESHERBES PROMOTION.

Un nouvel investisseur s'étant manifesté, il est proposé au conseil municipal :

- D'annuler sa délibération du 9 janvier 2007 autorisant la vente au Groupe Malesherbes Promotion des terrains destinés à la construction d' :
 - Un centre thermal et de remise en forme (balnéo -thérapie) d'environ 2500 m²
 - Une résidence de tourisme de 2000 m²
 - Une résidence service de 3500 m²
 - Une résidence sénior de 5000 m²
 - Un hôtel de niveau *** de plus de 3000 m²
 - Des logements destinés au personnel du site de 2000 m²
- D'autoriser Mme le Maire à signer le nouveau compromis de vente repris ci-dessous, qui pourra évoluer en tant que de besoin
 - Sauf sur le chapitre « Identification des Biens » articles 1 & 2
 - Sauf sur le chapitre « Prix »

PROJET DE COMPROMIS DE VENTE COMMUNE JUVIGNAC / CETIM

ENTRE LES SOUSSIGNES

VENDEUR

La **COMMUNE DE JUVIGNAC**, collectivité territoriale, personne morale de droit public, dont le siège est à JUVIGNAC, 997 allées de l'Europe, identifiée au SIREN sous le numéro 213401235.

ACQUEREUR

La Société dénommée **COMPAGNIE D'ETUDES ET DE TRANSACTIONS**, Société Anonyme, au capital de 500.000,00 EUR, dont le siège est à BRUXELLES, Avenue Lloyd George 6, identifiée au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 213401235.

DECLARATIONS PREALABLES

Préalablement, 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.

CECI DECLARE, IL EST PASSE AU COMPROMIS DE VENTE OBJET DES PRESENTES.

COMPROMIS DE VENTE

Par ces présentes, le **VENDEUR** vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous les conditions suspensives ci-après stipulées à **L'ACQUEREUR** qui accepte sous les mêmes conditions suspensives **LES BIENS IMMOBILIERS** ci-après désignés.

IDENTIFICATION DES BIENS

ARTICLE PREMIER :

A JUVIGNAC (HÉRAULT), 34990 lieudit Domaine de Fontcaude, **UN TERRAIN A BATIR.**

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
CD	103		54a 71ca
CD	8		61a 30ca
CD	106		70a 10ca
CD	108		03a 67ca
CD	110		20a 90ca
CD	112		09a 33ca
CD	116		02a 39ca
CD	117		03a 07ca
CD	88		15a 20ca
CD	91		03a 49ca

CD	93		01a 22ca
CD	98		66a 90ca
CD	100		03a 94ca
CD	101		05a 26ca
CD	119		04a 20ca
CD	121		10a 33ca
CD	123		63ca
CD	126		01a 04ca

Total

03ha 37a 68ca

Il est ici précisé que sur le terrain dont s'agit sont édifiés :

- des anciens bâtiments à usage d'exploitation agricole pour partie en ruine.
- une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée.

Ces bâtiments sont destinés par l'ACQUEREUR à être démolis.

ARTICLE DEUXIEME :

A JUVIGNAC (HÉRAULT), 34990 lieudit Domaine de Fontcaude,
Une parcelle de terrain.

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
CD	94		75a 20ca

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

Division cadastrale

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section CD numéro 103 :

Le BIEN vendu est désigné sous le terme lot A, teinte verte au plan ci annexé.

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section CD numéro 4 lieudit Domaine de Fontcaude pour une superficie de cinquante sept ares quarante sept centiares (00ha 57a 47ca), dont le surplus restant appartenir au VENDEUR est désormais cadastré :

- section CD numéro 104, lieudit Domain de Fontcaude, pour une superficie de six ares quatre-vingt dix-sept centiares (06a 97ca),
- et section CD numéro 105, lieudit Domaine de Fontcaude, pour une superficie de trente trois centiares (00ha 00a 33ca),

Désigné sous le terme lots B et lot C teinte jaune.

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section CD numéro 106 et section CD numéro 108 :

Le BIEN vendu est désigné sous le terme lots A et lot C, teinte verte au plan ci annexé.

Ces parcelles proviennent de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section CD numéro 9 lieudit Domaine de Fontcaude pour une superficie de soixante dix-neuf ares dix-huit centiares (79a 18ca), dont le surplus restant appartenir au VENDEUR est désormais cadastré :

- section CD numéro 107, lieudit Domaine de Fontcaude pour une superficie de six ares quatre vingt-quatre centiares (06a 84ca),
- et CD numéro 109, lieudit Domaine de Fontcaude, pour une superficie de neuf centiares (9ca),

Désigné sous le terme lots B et D teinte jaune.

- En ce qui concerne les parcelles cadastrées section CD numéros 110, 112, 116 et 117 :

BIEN vendu est désigné sous le terme lots A, C, G et H, teinte verte au plan ci annexé.
Parcelles proviennent de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré
CD numéro 10 lieudit Domaine de Fontcaude pour une superficie de quarante quatre ares cinquante et un
ares (44a 51ca), dont le surplus restant appartenir au **VENDEUR** est désormais cadastré :

CD numéro 111, lieudit Domaine de Fontcaude, pour une superficie de un are et six centiares (01a
CD numéro 113, lieudit Domaine de Fontcaude, pour une superficie de soixante seize centiares (76ca),
CD numéro 114, lieudit Domaine de Fontcaude, pour une superficie de un are sept centiares (01a 07ca),
- section CD numéro 115, lieudit Domaine de Fontcaude, pour une superficie de cinq ares et vingt trois
ares (05a 23ca),
- section CD numéro 118, lieudit Domaine de Fontcaude, pour une superficie de 11 centiares (11ca).
Désigné sous le terme lots B, D, E, F et I teinte jaune.

ce qui concerne les parcelles cadastrées section CD numéros 88, 91 et 93 :

BIEN vendu est désigné sous le terme lots A, D et F, teinte verte au plan ci annexé.
Parcelles proviennent de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré
CD numéro 11 lieudit Domaine de Fontcaude pour une superficie de vingt-sept ares soixante quinze
ares (27 ares 75ca), dont le surplus restant appartenir au **VENDEUR** est désormais cadastré :
CD numéro 89, lieudit Domaine de Fontcaude, pour une superficie de quatre ares onze centiares (04a
CD numéro 90, lieudit Domaine de Fontcaude, pour une superficie de deux hectares quarante deux ares
quatre trois centiares (02ha 42a 53ca),
- et section CD numéro 92 lieudit Domaine de Fontcaude pour une superficie de quatre ares vingt-six
ares (04a 26ca),
Désigné sous le terme lots B,C et E teinte jaune.

ce qui concerne les parcelles cadastrées section CD numéros 98 et 100 :

BIEN vendu est désigné sous le terme lots A et C, teinte verte au plan ci annexé.
Parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section
CD numéro 14 lieudit Domaine de Fontcaude pour une superficie de soixante et onze ares et soixante sept
centiares (71a 67ca), dont le surplus restant appartenir au **VENDEUR** est désormais cadastré section CD numéro
CD lieudit Domaine de Fontcaude, pour une superficie de quatre vingt quatre centiares (84ca), désigné sous le
terme lot B teinte jaune.

ce qui concerne la parcelle cadastrée section CD numéro 101 :

BIEN vendu est désigné sous le terme lot A, teinte verte au plan ci annexé.
Parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section
CD numéro 15 lieudit Domaine de Fontcaude pour une superficie de huit ares trente trois centiares (08a 33ca),
dont le surplus restant appartenir au **VENDEUR** est désormais cadastré section CD numéro 102 lieudit Domaine
de Fontcaude pour une superficie de trois ares onze centiares (03a 11ca), désigné sous le terme lot B teinte jaune.

ce qui concerne la parcelle cadastrée section CD numéro 119 :

BIEN vendu est désigné sous le terme lot A, teinte verte au plan ci annexé.
Parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section
CD numéro 17 lieudit Domaine de Fontcaude pour une superficie de 9 ares (9a 00ca), dont le surplus restant
appartenir au **VENDEUR** est désormais cadastré section CD numéro 120 lieudit Domaine de Fontcaude pour
une superficie de quatre ares quatre-vingt dix-neuf centiares (04a 99ca), désigné sous le terme lot B teinte jaune.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section CD numéro 121 :

BIEN vendu est désigné sous le terme lot A, teinte jaune au plan ci annexé.

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section CD numéro 18 lieudit Domaine de Fontcaude pour une superficie de quatorze ares quarante sept centiares (14a 47ca), dont le surplus restant appartenir au **VENDEUR** est désormais cadastré section CD numéro 122 lieudit Domaine de Fontcaude pour une superficie de trois ares quatre vingt sept centiares (03a 87ca), désigné sous le terme lot B teinte jaune.

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section CD numéro 123 :

Le **BIEN** vendu est désigné sous le terme lot A, teinte verte au plan ci annexé.

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section CD numéro 19 lieudit Domaine de Fontcaude pour une superficie de 88 ares dix-neuf centiares (88a 19ca), dont le surplus restant appartenir au **VENDEUR** est désormais cadastré :

- section CD numéro 124, lieudit Domaine de Fontcaude, pour une superficie de 20 ares vingt-huit centiares (20a 28ca),

- et section CD numéro 125 lieudit Domaine de Fontcaude pour une superficie de soixante sept ares vingt-huit centiares (67a 28ca),

Désigné sous le terme lots B et C teinte jaune.

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section CD numéro 126 :

Le **BIEN** vendu est désigné sous le terme lot A, teinte verte au plan ci annexé.

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section CD numéro 79 lieudit Domaine de Fontcaude pour une superficie de trois ares soixante et seize centiares (03a 76ca), dont le surplus restant appartenir au **VENDEUR** est désormais cadastré section CD numéro 127 lieudit Domaine de Fontcaude pour une superficie de trois ares quatre-vingt treize centiares, désigné sous le terme lot B teinte jaune.

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section CD numéro 94 :

Le **BIEN** vendu est désigné sous le terme lot A, teinte verte au plan ci annexé.

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section CD numéro 13 lieudit Domaine de Fontcaude pour une superficie de un hectare cinquante et un ares dix-neuf centiares (01ha 51a 19ca), dont le surplus restant appartenir au **VENDEUR** est désormais cadastré :

- section CD numéro 95, lieudit Domaine de Fontcaude, pour une superficie de cinquante cinq ares quatre-vingt douze centiares (55a 92ca),

- section CD numéro 96, lieudit Domaine de Fontcaude, pour une superficie de dix-sept ares quatre-vingt six centiares (17a 86ca)

- et section CD numéro 97, lieudit Domaine de Fontcaude pour une superficie de un are quatre vingt neuf centiares (01a 89ca),

Désigné sous le terme lots B, C et D teinte jaune.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le **Cabinet PAGES TIP** géomètre expert à MONTPELLIER (34090), 27 rue de l'Hirondelle, le 27 octobre 2008 sous le numéro 1186Y.

Une copie de ce document est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Origine Cadastre

1°) Il est ici précisé qu'aux termes d'un procès-verbal de cadastre du 28 février 1995 publié au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 28 février 1995 volume 95P n° 2801 :

- La parcelle CD n° 4 provient des parcelles A n° 1285 et A n° 1291
- La parcelle CD n° 8 provient de la parcelle A n° 148
- La parcelle CD n° 9 provient des parcelles A n° 149 et A n° 150

- La parcelle CD n° 10 provient de la parcelle A n° 1343
- La parcelle CD n° 11 provient des parcelles A n° 152, A n° 153 et A n° 154
- La parcelle CD n° 13 provient de la parcelle A n° 156
- La parcelle CD n° 14 provient de la parcelle A n° 1294
- La parcelle CD n° 15 provient de la parcelle A n° 1293
- La parcelle CD n° 17 provient de la parcelle A n° 1297
- La parcelle CD n° 18 provient de la parcelle A n° 1298

2°) Il est ici précisé qu'aux termes d'un procès-verbal de cadastre du 28 février 1995 publié au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 28 février 1995 volume 95P n° 2801 :

- la parcelle CD n° 79 provient de la parcelle CD n° 16

La parcelle CD n° 16 provient de la parcelle A n° 1287 aux termes d'un procès-verbal de cadastre du 28 février 1995 publié au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 28 février 1995 volume 95P n° 2801.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'urbanisme, l'**ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **VENDEUR** précise qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain dont il s'agit n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain aux présentes ne résulte donc pas d'un bornage.

L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement de l'immeuble à construire aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, seront intégralement supportés par l'**ACQUEREUR**, y compris les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare que la gestion de l'assainissement dépend de MONTPELLIER AGGLOMERATION.

Le **VENDEUR** déclare que l'assainissement se trouve en limite de propriété.

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Afin de permettre au **VENDEUR** l'accès au périmètre de protection de la source, et sous réserve de la constatation authentique de la réalisation des présentes, il est convenu entre les parties ce qui suit :

Servitude de passage

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : LA COMMUNE DE JUVIGNAC.

Désignation cadastrale : La partie de terrain constituant le périmètre de protection de la source et colorée en BLEU sur le plan ci-joint.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : L'acquéreur.

Désignation cadastrale : La partie de terrain colorée en ROUGE sur le plan ci-joint.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera à la Commune pour les besoins de l'exploitation et de l'entretien de la source. Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de CINQ (5) mètres.

Son emprise est colorée en ROUGE sur plan ci-annexé approuvé par les parties. Ce passage est en nature de chemin et sera aménagé en route par le propriétaire du fonds servant et à ses frais. Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties. Le propriétaire du fonds DOMINANT entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Servitude de passage de divers réseaux

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : LA COMMUNE DE JUVIGNAC

Désignation cadastrale : La partie de terrain constituant le périmètre de protection de la source et colorée en BLEU sur le plan ci-joint.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : L'acquéreur.

Désignation cadastrale : La partie de terrain colorée en ROUGE sur le plan ci-joint.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de CINQ (5) mètres. Son emprise est colorée en ROUGE sur plan ci-annexé approuvé par les parties. Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.

En cas de dégradations causées par la commune de JUVIGNAC et/ou de travaux sur les réseaux enterrés appartenant à la commune et nécessitant l'ouverture de la route, la réfection sera à la charge de la commune.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire des biens ci-dessus désignés, 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, lesdits biens étant vendus libres de toute location, habitation ou occupation quelconque.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal, hors taxe à la valeur ajoutée à la charge de l'ACQUEREUR de, savoir :

1 / En ce qui concerne le bien désigné au premierement : SOIXANTE ET QUATORZE EUROS hors taxes par mètre carré soit la somme de **DEUX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE HUIT CENT TRENTE DEUX EUROS (2.498.832 EUR)**.

2 / En ce qui concerne le bien désigné au deuxièmeement : DIX EUROS hors taxes par mètre carré soit la somme de **SOIXANTE ET QUINZE MILLE DEUX CENTS EUROS (75.200 EUR)**.

Lequel prix sera payable 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 soit par virement préalable et reçu le jour de la signature soit par un chèque bancaire émis préalablement et encaissé au jour de la signature soit par chèque de banque, le tout à l'ordre du Notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

AVERTISSEMENT

Le rédacteur des présentes avertit les parties des inconvénients pouvant résulter de tout versement effectué directement par l'**ACQUEREUR** au profit du **VENDEUR** dès avant la constatation authentique de la réalisation des présentes.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après, étant observé que la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où l'**ACQUEREUR** pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1178 du Code Civil aux termes desquelles : « *La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.* »

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

Que l'**ACQUEREUR**

- s'il s'agit d'une personne physique, soit vivant au jour de la signature de l'acte authentique de vente. En cas de pluralité d'acquéreurs, le ou les survivants auront la faculté de renoncer au bénéfice de cette condition suspensive ;

- s'il s'agit d'une personne morale, qu'elle ne soit pas dissoute ou en état de l'être.

Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** qui se trouve précisé au paragraphe « Permis de construire ».

Il est précisé que 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.

Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

Que l'état hypothécaire ne révèle pas des inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de dispense de purge des hypothèques. Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance le BIEN a la situation hypothécaire suivante : NEANT.

CONDITIONS SUSPENSIVES LIEES A L'OBTENTION D'UNE DECLARATION PREALABLE

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention définitive et par l'ACQUEREUR, d'une décision de non opposition à déclaration préalable pour la réalisation sur le BIEN objet de la présente convention des opérations suivantes :

- détachement de terrains à bâtir,

Il est précisé que l'ACQUEREUR devra déposer une demande de déclaration préalable à cet effet au plus tard le ==.

Mise en œuvre :

Si la demande de déclaration préalable ne reçoit aucune réponse de l'administration le == ou si la déclaration préalable est accordée dans le délai susvisé la condition suspensive sera considérée comme réalisée pour autant que la décision de non-opposition, tacite ou express, soit définitive et purgée de tous recours administratifs, contentieux, retrait ou déferé, l'ACQUEREUR s'obligeant à procéder promptement à l'affichage de tout acte de manière à faire courir les délais de recours.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'ACQUEREUR de déposer à ses frais la demande de déclaration préalable conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;

Le VENDEUR supportera toute éventuelle taxe ou participation d'urbanisme qui résulterait de la décision de non-opposition à déclaration préalable.

CONDITIONS SUSPENSIVES LIEES A L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Antérieurement aux présentes, le BIEN a fait l'objet d'une promesse de vente sous conditions suspensives passée entre la COMMUNE en qualité de promettant, et la société dénommée MALESHERBES PROMOTION en qualité de bénéficiaire, venant à expiration le 20 janvier 2008 et dont la COMMUNE a remis une copie à l'ACQUEREUR antérieurement aux présentes.

Pour autant, malgré les relances de la COMMUNE dont copie a été remis à l'ACQUEREUR, la société MALESHERBES PROMOTION n'a donné aucune suite audit compromis de vente ni revendiqué aucun droit auprès de la COMMUNE, ainsi que cette dernière le déclare, de sorte qu'à ce jour, ce compromis est caduque et la COMMUNE n'est plus liée par aucune convention avec la société MALESHERBES PROMOTION ni, à sa meilleure connaissance, exposée à un risque judiciaire y relatif.

Suivant exploit de Maître Patrick AVELINE Huissier de Justice à VERSAILLES (78004), 20 rue des Etats Généraux en date du 16 mars 2009 signifié le même jour, la COMMUNE a fait sommation à son co-contractant de se trouver en l'étude de Maître VILLEMEN notaire rédacteur des présentes, à l'effet de procéder à la signature de l'acte de vente consécutivement à l'avant-contrat sus-relaté dont la date de réalisation était expirée, lui déclarant que faute par ledit co-contractant de se présenter à l'heure fixée, il serait prononcé défaut à son endroit et qu'il serait procédé tant en son absence qu'en sa présence. Un procès verbal de carence a été dressé par Maître VILLEMEN notaire à MONTPELLIER le 8 avril 2009 suite à ladite convocation .

En vertu de ce compromis de vente, la société MALESHERBES PROMOTION a obtenu un arrêté n° 034123M070 autorisant la construction du projet relaté ci-dessous.

L'ACQUEREUR entretient des contacts préliminaires avec la société MALESHERBES PROMOTION dans la perspective, le cas échéant, de se faire transférer le bénéfice du permis de construire obtenu, sous réserve d'un accord sur les modalités de ce transfert.

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'ACQUEREUR d'un permis de construire purgé de tous recours administratif, contentieux, déféré et retraits administratif à l'effet de construire sur le BIEN objet de la présente convention l'opération suivante :

- Un centre thermal et de remise en forme (balnéo thérapie) de 2500 m²
- Une résidence de tourisme de 2000 m²
- Une résidence service de 3500 m²
- Une résidence senior de 5000 m²
- Un hôtel de niveau 3 étoiles + de 3000 m²
- Des logements destinés aux personnels du site de 2000 m²

Soit une surface totale SHON minimale de 18.000 m².

L'obtention de ce permis de construire pourra résulter soit de l'obtention par l'ACQUEREUR d'un nouveau permis de construire devenu définitif, soit du transfert définitif au profit de l'ACQUEREUR du permis de construire délivré à la société MALESHERBES PROMOTION sous le numéro 034123 07M0070 lui-même devenu définitif.

Par caractère définitif du permis de construire à obtenir ou du permis de construire à être transféré, les parties entendent des arrêtés de permis de construire et/ou de transfert purgés de tous recours, qu'ils soient administratifs (recours hiérarchique ou recours gracieux), contentieux, ou qu'ils résultent d'un retrait ou d'un déféré préfectoral, ces recours et déferés ne devant pas être introduits dans les délais légaux prévus à cet effet. A cet égard, la COMMUNE informera sans délai l'ACQUEREUR de tout recours administratif ou contentieux ou de toute demande de retrait qui serait dirigé contre le permis numéro 034123 07M0070 d'ores et déjà délivré.

Il est précisé que l'ACQUEREUR devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du VENDEUR, d'avoir, dans un délai compatible avec la date ultime de réalisation des présentes, soit déposé une demande de permis de construire auprès de l'autorité compétente, soit formulé auprès de la société MALESHERBES PROMOTION une offre ferme de rachat du permis d'ores et déjà obtenu à un prix de marché.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'ACQUEREUR :

- de déposer à ses frais toute demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;

- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet de l'ACQUEREUR et ou de la société MALESHERBES PROMOTION tel qu'il est défini ci-dessus un surcoût disproportionné par rapport au coût normal de tels travaux. Si tel est le cas, les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre. Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, l'ACQUEREUR devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

L'ACQUEREUR déclare être informé que la nature argileuse du sol et sous-sol du terrain objet des présentes nécessitera la mise en œuvre de fondations spéciales.

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 :

I - Si le permis de construire n'est pas obtenu de manière définitive dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR déposerait une telle demande, ou, le cas échéant, si le permis n'est pas transféré de manière définitive et s'il n'est pas devenu définitif dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR se ferait transférer le bénéfice du permis existant, au plus tard à la date prévue de réalisation des présentes par acte authentique, la condition suspensive sera considérée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre, le tout sauf si l'ACQUEREUR décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition.

II - Si le permis est accordé ou transféré, l'ACQUEREUR s'engage à faire procéder à son affichage ainsi qu'à celui de l'arrêté de transfert sur le chantier dans les huit jours de sa réception, et à justifier du tout auprès du VENDEUR, étant précisé que seul l'affichage du permis 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.

a - Si l'un ou l'autre des permis ou l'arrêté de transfert font l'objet d'un recours administratif (recours hiérarchique ou gracieux), contentieux, d'un retrait ou d'un déféré, dans les délais légaux et qui serait encore pendant ou en vigueur au jour ultime de réalisation des présentes, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre, sauf si l'ACQUEREUR décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

b - Si le permis et/ou l'arrêté de transfert 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.

Les mêmes conditions et délai s'appliquent si l'ACQUEREUR doit, préalablement, déposer une demande de permis de démolir. Dans cette hypothèse, l'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé des dispositions des décrets successifs concernant la réglementation sur l'amiante et sur le fait qu'il pourra être dans l'obligation de procéder préalablement au désamiantage en cas de constatation de présence d'amiante.

CONDITIONS PARTICULIERES

Recours contre le permis de construire n° 034123 07M0070

Le VENDEUR es qualité déclare et garantit n'avoir reçu aucune notification d'un recours gracieux, contentieux ou administratif contre le permis de construire n° n°034123 07M0070 et que ce permis n'a pas fait l'objet d'un retrait ou d'une demande de retrait.

Si l'introduction d'un recours gracieux, contentieux ou administratif contre le permis de construire n° n°034123 07M0070 était notifié au VENDEUR ultérieurement à la date des présentes, il en informera promptement l'ACQUEREUR et lui adressera copie de toutes les pièces y relatives.

Nom du domaine

La COMMUNE ne voit pas d'inconvénient à ce que l'ACQUEREUR désigne le BIEN sous les termes « Domaine de Fontcaude » ou utilise le terme « Fontcaude » à des fins de promotion et d'exploitation du projet de l'ACQUEREUR.

Utilisation de l'eau

L'ACQUEREUR pourra se connecter au réseau d'eau de la source de Fontcaude et l'utiliser moyennant un prix dont la valeur du mètre cube fera l'objet d'une négociation ultérieure par les parties dans la limite de [●], le tout sous réserve de l'obtention par l'ACQUEREUR de toute autorisation administrative qui serait requise pour l'exploitation de cette eau.

Le défaut d'accord des parties sur le prix de vente de l'eau sera sans conséquence sur les présentes, le prix de vente du BIEN ayant été arrêté indépendamment de celui de l'eau.

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET
DISPOSITIONS DES ARTICLES L 312-1 A L 312-36
CHAPITRE II (CREDIT IMMOBILIER) DU LIVRE III DU CODE DE LA CONSOMMATION
RELATIVES A L'INFORMATION ET A LA PROTECTION
DES EMPRUNTEURS DANS LE DOMAINE IMMOBILIER

L'ACQUEREUR étant une personne visée par l'article L 312-3 du Code de la consommation, le présent acte n'entre pas dans le champ d'application des articles L312-1 à L 312-36 sus-visés, et ne saurait être soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR)** à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est précisé que la présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

DEPOT DE GARANTIE - CAUTION

Les parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR)**. Le versement de ce dépôt sera garanti par la remise au plus tard dans le délai de 75 JOURS des présentes, entre les mains de Maître Patrick VILLEMEN, Notaire associé à MONTPELLIER (34961), 8 Boulevard Ledru Rollin, pour le compte du VENDEUR, d'un engagement de caution solidaire d'un établissement financier, ledit établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au VENDEUR au cas de défaillance de l'ACQUEREUR le montant sus-indiqué.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date du **30 Juillet 2010** ; soit 1 an + 1 mois à compter de la signature de l'avant-contrat.

Dans l'hypothèse où le **BENEFICIAIRE** se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer à la comptabilité du Notaire indiqué aux présentes, dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant du dépôt de garantie.

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

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par 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 en restituant le double.

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 à l'article 1178 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 de plein droit au **VENDEUR**, par application et à due concurrence de la clause pénale ci-dessus stipulée, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

L'**ACQUEREUR** autorise dès à présent, et ce irrévocablement, le service comptabilité de l'étude de Maître Patrick VILLEMEN à se libérer de cette somme entre les mains du **VENDEUR**, sous la déduction sus-indiquée, dès constatation faite de son manquement fautif aux obligations résultant des présentes.

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre du dépôt de garantie ou la caution bancaire dont il a été question ne serait pas versée ou remise au Notaire dépositaire, dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** s'engage à justifier d'une origine régulière et trentenaire du **BIEN** dont il s'agit pour l'établissement de cette origine dans l'acte authentique de réitération de vente ci-après prévu.

CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes auxquelles l'**ACQUEREUR** sera tenu :

1°- De prendre les biens ci-dessus désignés dans l'état où ils se trouveront au moment de réitération de la vente, sans garantie pour quelque cause que ce soit et notamment :

- de l'état des bâtiments, du sol, du sous-sol, des vices mêmes cachés, de vétusté, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant aux présentes,
- de l'état de recherche de la présence de termites sur le bien vendu, sauf ce qui peut être indiqué le cas échéant ci-après à ce sujet,
- des mitoyennetés, de défaut d'alignement ou de différence de contenance du terrain, même supérieure à un vingtième.

Le tout sauf si le **VENDEUR** peut être considéré comme un professionnel de l'immobilier ou sauf s'il y a lieu à application des articles 1792 et suivants du Code civil.

2°- De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR**, et sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme.

3°- De faire son affaire personnelle, dès le transfert de propriété, et conformément à l'article L 121-10 du Code des assurances, de la mutation à son nom ou de la résiliation de toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques, si elles ont été souscrites, ainsi que de tout autre contrat relatif au bien vendu.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare que le bien vendu est actuellement assuré.

Pour le cas où l'**ACQUEREUR** ne souhaiterait pas continuer l'assurance en cours, il lui appartient, pour le jour de la vente, de souscrire un nouveau contrat et de se munir d'une attestation d'assurance comportant les renseignements suivants : compagnie, date et numéro de contrat, nom et adresse de l'agent. Il devra alors avertir le **VENDEUR** afin de permettre à ce dernier de résilier son assurance pour le jour de la vente.

4°- D'acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, charges et contributions de toute nature mis ou à mettre sur les biens vendus, ainsi que les redevances et cotisations pouvant le cas échéant concerner l'eau, le gaz et l'électricité.

Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le **VENDEUR**, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé. Le **VENDEUR** s'interdit de changer de fournisseur d'énergie.

CERTIFICATS ET DIAGNOSTICS

1°) ETAT PARASITAIRE

Une attestation sur l'état parasitaire du **BIEN** objet des présentes a été délivrée par la société **BUREAU VERITAS** sis à **MONTPELLIER, ZAC Blaise Pascal** en date du 1^{er} avril 2009 et est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Conclusions : « *Villa : Absence de traces d'attaques de termites
Ancienne cave : Traces d'attaques de termites, Pourritures multiples
Ecurie : Traces d'attaques de termites – Pourritures multiples.*

L'ancienne cave, l'écurie, la maison de maître et l'ancien laboratoire de la cave présentaient de fort risque d'effondrement (état de ruine), il n'a donc pas pu être diagnostiqué tous les éléments de constructions présents. »

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir pris parfaite connaissance et en faire ainsi son affaire personnelle.

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

2°) REGLEMENTATION SUR L'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, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente, à défaut l'exonération des vices cachés relatifs à la présence de matériaux contenant de l'amiante ne pourra s'appliquer.

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

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Un état établi par la société **APAVE, agence CETE APAVE SUDEUROPE à LATTES**, le 29 avril 2005, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Conclusions : « *Il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante listés à l'annexe 13.9 du décret n° 2003-462 du 21 mai 2003.* »

3°) REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le BIEN objet des présentes ayant été construit avant le 1^{er} Janvier 1949, ainsi déclaré par le VENDEUR, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par ladite société APAVE le 9 janvier 2007 n'a pas révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb pour une concentration supérieure au seuil toléré. Ce constat est demeuré annexé.

4°) ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le propriétaire déclare que l'immeuble ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

5°) ELECTRICITE

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir un état de celle-ci par la société BUREAU VERITAS sis à MONTPELLIER, ZAC Blaise Pascal en date du 1^{er} avril 2009 répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 19 février 2009, et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Conclusion de l'expert:

" L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.

Les anomalies concernent :

- l'appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche
- Des matériels électriques présentant des risques de contact direct
- Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage
- Des conducteurs non protégés mécaniquement.

Son co-contractant reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

6°) PLAN CLIMAT DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par NORISKO IMMOBILIER demeurant à MONTPELLIER (Hérault) 725, Rue Louis Lépine le 8 janvier 2007, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il est précisé que l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

7°) ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

DECLARATIONS RELATIVES A LA SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département de l'Hérault le 18 mars 2008 sous le numéro 2008/01/550

La commune de JUVIGNAC, sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes, est listée par cet arrêté.

Etat des risques (C. env., art L. 125-5 I).

Les informations mises à disposition par le préfet (fiche communale jointe) font mention de l'existence sur la commune de JUVIGNAC des plans de prévention des risques suivants :

- inondations
- feux de forêts
- crue torrentielle
- mouvement de terrain
- sécheresse

Le VENDEUR déclare qu'il résulte de la consultation de ces plans que les biens **sont inclus** dans leur périmètre.

Ces plans avec l'indication de la situation de l'immeuble demeurent annexés aux présentes après mention.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R.125-26 du Code de l'environnement est également ci-annexé.

Déclarations relatives aux sinistres (C.env., art L. 125-5 IV).

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le rédacteur informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ci-après relatées :

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

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le rédacteur rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ;
- que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972. S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le **VENDEUR** fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'Environnement.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'ACQUEREUR et le **VENDEUR** sont informés :

Une part qu'en vertu de la loi numéro 201-44 du 17 Janvier 2001, des décrets numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002 et numéro 2004-490 du 3 Juin 2004, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
l'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

Le **VENDEUR** autorise **L'ACQUEREUR** à saisir le Préfet de région afin qu'il examine si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques, conformément à l'article 10 du décret n° 2004-490 du 03 juin 2004.

La présente convention est soumise à la condition suspensive de l'absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant la conservation de tout ou partie du site vendu et/ou la modification du programme du bénéficiaire tel que défini par son dossier de demande de permis de construire.

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 peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil relativement à des travaux de bâtiment 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 bâtiment 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 bâtiments sont construits 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 bâtiment, 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 2270 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 énoncées 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.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LE BORNAGE

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît que le descriptif du terrain objet des présentes ne résulte pas d'un bornage contradictoire. L'**ACQUEREUR** déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

URBANISME COMMERCIAL - AVERTISSEMENT

Sont soumises à l'autorisation de la commission départementale de l'équipement commercial qui a quatre mois pour statuer sur la demande :

Les créations - extensions - réouverture :

- la création d'un magasin de commerce de détail d'une surface supérieure à 1000M2 résultant soit d'une construction nouvelle soit de la transformation d'un immeuble existant ;
- l'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1000M2 ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;
- la réouverture d'un magasin dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant deux ans.

Activité projetée dans le champ d'application de la commission départementale

L'**ACQUEREUR** déclare vouloir effectuer sur le **BIEN** acquis l'activité suivante : Etablissement hôtelier. Par suite, l'activité ainsi projetée entre dans le champ d'application de l'autorisation de la commission départementale d'équipement commercial.

Condition suspensive d'obtention de l'autorisation de la commission départementale

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'autorisation de la commission départementale d'équipement commercial, devenue définitive.

L'**ACQUEREUR** s'engage à déposer le dossier complet au plus tard dans les QUATRE VINGT DIX JOURS de la date des présentes.

En cas de non obtention de cette autorisation, les présentes seront nulles et non avenues.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le 1^{ER} décembre 2009 par le ministère de Maître Patrick VILLEMEN Notaire à MONTPELLIER (34961), 8 Boulevard Ledru Rollin, moyennant le paiement du prix et des frais par chèque de banque à l'ordre du rédacteur.

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

Toutefois, ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire hors formalités de moins de deux mois de date de certification, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder le 31 mars 2010

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, 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.

Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente vente, l'autre pourra invoquer le bénéfice de la clause pénale et saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, le tout dans le délai d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte, et cette partie devra en outre payer à son cocontractant, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, nonobstant tous dommages-intérêts.

En cas de défaut de réitération à la date de réalisation ci-dessus prévue 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. Dans ce cas, il pourra immédiatement disposer du bien dont il s'agit : il pourra le vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera et il lui sera dû par l'ACQUEREUR, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, déduction faite des frais de celles-ci. Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de ce dépôt s'imputera sur celui de la clause pénale à due concurrence et sera immédiatement payé au VENDEUR sous la déduction des frais des présentes, toutes autorisations étant d'ores et déjà données au dépositaire.

Pour le cas où il surviendrait un différend entre la COMMUNE et la société MALESHERBES PROMOTION relativement au compromis de vente évoqué ci-dessus, résultant notamment d'une assignation ou d'un courrier commissaire, le délai de validité des présentes sera automatiquement prorogé d'une durée de [●] mois.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'ACQUEREUR. Toutefois et par dérogation à ce qui est dit ci-dessus, l'ACQUEREUR pourra se substituer à titre gratuit l'une de ses sociétés filiale, directe ou indirecte. Dans ce cas l'ACQUEREUR aux présentes, restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est toutefois précisé à l'ACQUEREUR que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation

DECLARATION FISCALE

La société ACQUEREUR déclare qu'en sa qualité de professionnel de l'immobilier elle demandera à être assujetti soit à l'article 1594 O G A du code général des impôts soit aux articles 1115 et 1020 dudit code l'acquisition entrant dès lors dans le champs d'application de la taxe sur la valeur ajoutée immobilière prévue par l'article 257-7° du code général des impôts.

La taxe sur la valeur ajoutée sera due par ladite société, conformément à l'article 285-3° du code général des impôts, en sus du prix ci-dessus indiqué, qui est un prix hors taxes.

PLUS-VALUES

Impôt sur la plus-value :

Le vendeur déclare sous sa responsabilité :

- Qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Il n'existe aucun contrat d'affichage concernant le BIEN dont il s'agit, ainsi déclaré par le VENDEUR.

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'ACQUEREUR réglera au VENDEUR le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de l'impôt foncier pour la période de jouissance jusqu'au 31 Décembre suivant en se basant sur le dernier rôle de recouvrement émis. Pour les parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de cette taxe pour l'année en cours.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le VENDEUR s'interdit de conférer aucun droit réel ni charges quelconques sur les biens à vendre et de ne consentir aucun bail même précaire, prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement susceptible d'en changer la nature ou de la déprécier, si ce n'est avec le consentement exprès et par écrit de l'ACQUEREUR.

FRAIS

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

REDACTION

Le rédacteur des présentes est : un des Notaires associés de l'Office Notarial sis 8, boulevard Ledru-Rollin à MONTPELLIER

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Patrick VILLEMIN, Notaire associé à MONTPELLIER (34961), 8 Boulevard Ledru Rollin.

REQUISITION

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que : demande d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers.

Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

Toutefois, en cas de difficultés, une seule des parties contractantes soussignées pourra procéder au dépôt des présentes au rang des minutes du notaire chargé de la représenter, à ses frais, en vue des formalités de publicité foncière.

Tous pouvoirs lui sont dès à présent donnés à cet effet.

Les parties reconnaissent expressément que les mentions manuscrites le cas échéant et les signatures aux présentes émanent bien d'elles et se donnent réciproquement pouvoirs, à titre irrévocable, pour réitérer cette reconnaissance dans tout acte de dépôt, ainsi que pour compléter l'acte de dépôt par tous renseignements nécessaires à la publicité foncière.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

ABSENCE DE SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DE L'ACQUEREUR

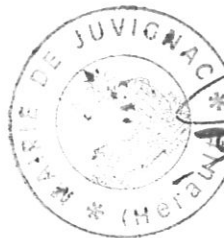
Au cas de décès de l'ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit ne seront pas tenus à la réalisation des présentes.
En cas de pluralité d'acquéreurs cette clause s'appliquera en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.
Dans la mesure où, la réalisation des présentes n'étant pas demandée, un dépôt de garantie a été versé, celui-ci sera restitué sans délai à qui de droit.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, ces conditions étant que le BIEN soit à usage d'habitation et l'ACQUEREUR non-professionnel de l'immobilier, par suite l'ACQUEREUR

Le Conseil municipal après en avoir délibéré, adopte la proposition de Monsieur ALLOUCHE à la majorité (six contre)

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an sus dits.



Le Maire

Sauvages

Acte rendu exécutoire
après dépôt en préfecture
le 30/06/2009.....
et publication
le 30/06/2009.....