

### 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.

### CONTRAT DE RESERVATION

#### RESERVANT

La Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 32 146 686,51 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), rue du Romarin, BP 18 Le Clos des Chanterelles, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

#### RESERVATAIRE

La Société dénommée Notre Maison SCIC HLM dont le siège social est 10 Rue des Arts 31000 Toulouse identifiée au SIREN sous le numéro 690 800 024 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse

#### SOLIDARITE

En cas de pluralité de **RESERVANT** et/ou de **RESERVATAIRE**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes

41

2

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.

Le **RESERVATAIRE** 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 produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le **RESERVANT** :

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

Concernant l'**ACQUEREUR** :

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

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée SAS HECTARE est représentée à l'acte par M. Antoine SAILLY, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration en date à Vendargues du 24/10/2020, ci-annexée aux présentes.

La Société dénommée Notre Maison SCIC HLM dont le siège social est 10 Rue des Arts 31000 Toulouse identifiée au SIREN sous le numéro 690 800 024 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse

Par abréviation « SCIC HLM Notre Maison ».

Représentée par Philippe BARDON, Directeur Général

PA

**PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :**

En date du 15/03/2021, il a été délivré un permis d'aménager portant le numéro PA 031 048 20 S0004 autorisant la création d'un lotissement dénommé VIA CELESTA de 16 lots et 2 macro-lots sur la commune de BAZIEGE, lequel a été régulièrement affiché ainsi qu'il résulte du 1<sup>er</sup> constat d'affichage dressé par Me BELARGE, huissier de justice à Muret en date du 30/03/2021, et est aujourd'hui purgé de tout recours et retrait, tel qu'indiqué en annexe.

Les plans et les pièces écrites ont été dressés par le géomètre expert nommé ci-dessous :

Cabinet : Cabinet YANTRIS  
Adresse : 142 rue Bonnat 31400 TOULOUSE  
Tél : 05.61.52.62.55

**Le RESERVATAIRE déclare avoir reçu copies et pris connaissance des pièces essentielles suivantes :**

- le permis d'aménager et ses éventuels modificatifs,
- le plan de masse, le plan de situation, le plan de composition, le plan de commercialisation,
- le règlement du lotissement,
- le cahier des charges du lotissement,
- le programme des travaux,
- les statuts de l'Association syndicale,
- l'état des risques naturels prévisibles et technologiques,

Précision faite :

- Que le dossier complet du lotissement est à l'entière disposition DU RESERVATAIRE, au bureau du réservant et ce depuis le début de la commercialisation du lotissement ainsi qu'en l'étude du notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente savoir :

Maître CASSABEL-ARSAGUET, Notaire  
35 Grand Rue - MONTGISCARD, 31450 - France  
Tél : 05.62.71.74.30

**CECI EXPOSE IL EST CONVENU ET ARRETE LE PRESENT CONTRAT DE RESERVATION :**

Par ces présentes, le **RESERVANT** vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière au **RESERVATAIRE** qui accepte, sans possibilité de substitution et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, le **BIEN IMMOBILIER** désigné ci-dessous.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de **RESERVANTS** ou de **RESERVATAIRES** selon le cas, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le **RESERVANT** vend, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, au **RESERVATAIRE**, la pleine propriété du **BIEN** dont la désignation suit.

### QUOTITES ACQUISES

La société **SCIC HLM Notre Maison** acquiert la pleine propriété du **BIEN** ci-après indiqué.

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

A BAZIEGE, lieudit « L'ESPINET »

Deux terrains à bâtir formant les macro-lots 1 et 2 du lotissement dénommé « VIA CELESTA » lesquels sont à destination de logements collectif, semi-collectif ou de villas en bandes. Ils devront accueillir en totalité 28 logements au total.

L'ensemble de ces deux macro-lots devront inclure au minimum :

- 9 logements locatifs sociaux,
- 20% de logements type « PSLA » (Prêt Social Location-Accession),
- 4 logements en accession libre

Les macro-lots n°1 et n°2 d'une superficie de respectivement 1230 m<sup>2</sup> et 1347 m<sup>2</sup>, seront à prendre sur les parcelles ci-dessous

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N°  | Lieudit   | Surface          |
|---------|-----|-----------|------------------|
| L       | 155 | L ESPINET | 00 ha 58 a 65 ca |
| L       | 156 | L ESPINET | 00 ha 40 a 80 ca |
| L       | 849 | L ESPINET | 00 ha 26 a 67 ca |
|         |     |           |                  |

Etant ici précisé que la surface du bien objet des présentes est approximative et qu'elle devra être confirmée lors du bornage dressé par le géomètre.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, et tel qu'il figure au plan cadastral ci-annexé.

La surface de plancher (SDP) autorisée sur les lots vendus est de 1260 m<sup>2</sup> pour le macro-lot 1 et 1120 pour le macro-lot n°2, soit 2 380 m<sup>2</sup>.

A cet effet, le **RESERVATAIRE** déclare avoir parfaite connaissance de la nature et des caractéristiques du lot présentement vendu pour s'être rendu sur ledit terrain avant la signature du présent contrat.

### PRIX DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **DEUX-CENT-QUATRE-VINGT-DIX-NEUF-MILLE-CINQ-CENT EUROS HT (299 500 €HT)**, qui sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique,

Le prix de vente HT/m<sup>2</sup> de surface de plancher (172,72 € HT) subira le taux de TVA sur la marge en vigueur le jour de la réitération des présentes par acte

12

13

authentique. Le calcul du prix de vente sera réalisé exclusivement sur la base de la surface de plancher obtenue au titre du permis de construire devenu définitif.

Le prix sera réajusté en application de la clause relative à l'indexation du prix ci-dessous.

Observation étant ici faite que la TVA a été indiquée au taux de 10% sous réserve que l'ACQUEREUR remplisse les conditions nécessaires à l'application de ce taux.

En cas de variation du Taux de la TVA applicable à cette acquisition, le prix HT ci-dessus stipulé subirait l'indice de cette variation.

**Il est précisé que le Prix de vente ne tient pas compte :**

- des frais d'acte notarié de vente y compris les frais de publicité foncière,
- des frais annexes ci-après exposés,
- s'il y a lieu des frais d'emprunts du RESERVATAIRE avec ses annexes, des travaux personnels décidés par le RESERVATAIRE

L'acquisition par le RESERVANT n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts déclare opter pour la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge telle que déterminée par l'instruction n° 7-C-2-11 du 18 avril 2011.

Le RESERVANT est informé que l'administration fiscale considère que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus sans changement physique et en conservant la même qualification, terrain ou immeuble bâti, peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur marge.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par le RESERVATAIRE, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation, ainsi que de l'ensemble des frais annexes ci-après exposés.

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.

Etant ici précisé qu'outre le prix de vente ci-dessus, le RESERVATAIRE aura à s'acquitter des frais annexes suivants :

- Constitution ASL= **1 200 euros**
- Forfait impôt foncier : **150 euros**
- Frais géomètre : **300 euros HT**
- Frais d'architecte coordinateur : **1000 euros HT**
- Caution équipements communs : **6000 euros**

Le RESERVATAIRE paiera, en sus, tous les frais, droits et honoraires de l'acte et en outre toutes les taxes, impôts et contributions afférents à la construction.

Par ailleurs, le RESERVATAIRE reconnaît avoir été informé qu'il devra également supporter le coût des taxes liées au permis de construire et notamment :

AT

- \* la part intercommunale de la taxe d'aménagement
- \* la part départementale de la taxe d'aménagement
- \* la participation forfaitaire à l'assainissement collectif
- \* la redevance d'Archéologie Préventive.

Le **RESERVATAIRE** déclare en outre avoir été informé que les taxes afférentes à la construction lui seront appelées directement ultérieurement hors la présence du Notaire et ce postérieurement à la régularisation des présentes par acte authentique.

### **COMPLEMENT DE PRIX POUR DEPASSEMENT DE PROGRAMME**

Après signature de l'acte authentique de réitération des présentes, si la surface de plancher réalisée par l'ACQUEREUR est supérieure à la surface de plancher définie aux présentes soit la surface de plancher de 1734 m<sup>2</sup>, le **RESERVATAIRE** devra payer un complément de prix de **167,88 euros HT/M<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.**

Le complément de prix ci-dessous devra être indiqué dans les huit jours de la délivrance du permis de construire afférent aux surfaces construites en dépassement.

Le complément de prix ci-dessus sera versé à la SAS HECTARE via le notaire, le jour de l'acte authentique de vente.

Il est par ailleurs précisé qu'il n'y aura lieu à aucune indemnité ni diminution de prix au profit du **RESERVATAIRE** pour le cas où celui-ci ne réaliserait pas la totalité de la surface de plancher maximale autorisée

### **ECHEANCIER PREVISIONNEL**

Dépôt du permis de construire : décembre 2021

Obtention du permis de construire : mai 2022

Fin de la période de recours des tiers + délai de retrait administratif : Août 2022

Signature de l'acte authentique au plus tard le : janvier 2023

Début des travaux : 2023

Délai d'exécution : 18 mois

Etant précisé que cet échéancier reste est prévisionnel et peut rester soumis à des aléas.

### **OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le **RESERVATAIRE** prendra à sa charge la réalisation des places de stationnements correspondantes aux besoins de ladite construction, soit selon le règlement du Permis d'Aménager : 1 place de stationnement par tranche de 90m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigée, avec au minimum 1,5 places de stationnement par logement (hors logement social). Toutefois, deux places de stationnement par logement pourront éventuellement être exigées pour les logements de type T4 ou T5. Par ailleurs, une place sur 3 minimum devra être couverte (sous-sol, porche, garages, pergola, toitures, etc...).

Les places de stationnement auront un revêtement poreux et seront plantées d'un arbre à haute tige entre chaque 2 places.

### **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.

### **PROPRIETE – JOUISSANCE**

Le **RESERVATAIRE** sera propriétaire du bien immobilier ci-dessus désigné à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente. Ce transfert de propriété différé n'empêche pas la formation immédiate de la vente, laquelle a lieu par le seul échange des consentements dans le présent acte, sous les conditions suspensives ci-après visées.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le bien immobilier devant alors être libre de toute location ou occupation.

**Par conséquent, il est formellement interdit au RESERVATAIRE d'entreprendre toute opération de construction avant de devenir propriétaire.** Toutefois, le RESERVANT l'autorise à diligenter dès la signature des présentes, les études de sol nécessaires et préalables à tout dépôt de demande de permis de construire, ainsi qu'il est indiqué ci-dessous.

### **ACHEVEMENT DES TRAVAUX DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT**

Le lotisseur fera exécuter les divers ouvrages conformément au permis d'aménager dont il est titulaire.

La Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DACT) sera déposée en Mairie.

L'attestation de non-contestation de la conformité des travaux sera transmise au RESERVATAIRE.

### **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE**

« Conformément aux dispositions de l'article L 243-1-1 du Code des assurances excluant de l'obligation d'assurance les voiries et réseaux divers qui sont réalisés dans le cadre global d'une opération d'aménagement, le LOTISSEUR déclare ne pas avoir souscrit, pour la réalisation des divers ouvrages indiqués au programme du lotissement, une assurance de dommages conformément à l'article L111-30 du Code de la construction et de l'habitation garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du Code Civil. »

### **BORNAGE – PLAN DE VENTE**

« En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'Urbanisme, la destination envisagée sur le terrain objet des présentes étant la construction d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'un bornage devra être effectué par le réservant aux frais du réservataire.

La surface de plancher (SDP) autorisée sur les lots vendus sont de 2380 m², dont 1120 m² pour le macro-lot n°1 et 1260 m² pour le macro-lot n°2.

Le réservataire déclare avoir parfaite connaissance de la nature et des caractéristiques du lot présentement vendu pour s'être rendu sur ledit terrain avant la signature du présent contrat de réservation.

AP 

Avant tout dépôt de demande de permis de construire, le réservataire devra s'assurer par lui-même des conditions d'accessibilité à son lot, ainsi que de l'emplacement des niches d'abri compteur, des murs techniques, des candélabres, des arbres, des lampadaires ou de tout autre élément dépendant de l'aménagement du lotissement. »

Les plans de vente provisoire des deux macro-lots sont ci-après annexés.

### **CREATION DU LOTISSEMENT**

Le lotissement dénommé « VIA CELESTA » a été autorisé par un arrêté délivré par la Mairie de Baziège en date du 15 mars 2021, portant le numéro PA 031 048 20 S0004 (ci-annexé), autorisant la création de 16 lots pour logements individuels et 2 lots collectifs de 28 logements au total à caractère social et privatif, lequel a été régulièrement affiché ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat d'affichage dressés par ainsi qu'il résulte des constats d'affichage dressés par Me BELARGE, huissier de justice à Muret, ci-annexés.

### **REMISE DE DOCUMENTS AU RESERVATAIRE**

**Le RESERVATAIRE** déclare avoir reçu les documents suivants :

- Le dossier complet de demande de permis d'aménager, l'arrêté de permis d'aménager n° PA 031 048 20 S0004 délivré
- Les constats d'affichage attestant de l'affichage du permis d'aménager en date des 30 mars 2021, 30 avril 2021 et 31 mai 2021.
- Le règlement du lotissement comprenant notamment le tableau récapitulatif des lots (avec mention des surfaces cadastrales et des SDP respectives)
- **Dossier comprenant :**

Le plan ou fiche de lot faisant apparaître le périmètre de la parcelle, les points de raccordement des différents réseaux (Electricité, AEP, Assainissement/Eaux usées, Téléphonie et fibre optique)

Le programme des travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation

Un plan de situation

Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche

Une photographie permettant de situer un terrain dans le paysage lointain.

Le projet Architectural Paysager et Environnemental (PAPE) comprenant :

- Hypothèse d'implantation des bâtiments / Vues axonométriques schématiques.
- Plan de l'état actuel du terrain / Plan topographique

Plan de composition d'ensemble du projet comprenant :

- Plan des travaux d'équipements : Voirie
  - Coupes du projet dans le profil du terrain naturel

Etude géotechnique voirie

Le cahier des charges du lotissement

Profils en travers

Notice hydraulique

Règlement du lotissement

Association syndicale statuts ASL

Un règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures.

Les statuts de l'association syndicale constituée obligatoirement entre les acquéreurs des lots, en vue de l'acquisition, la gestion et l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif jusqu'à leur classement éventuel dans le domaine communal.

### **CONVENTIONS RELATIVES A L'ASSOCIATION SYNDICALE**

#### **REPRESENTANT DE L'ASSOCIATION**

A ce jour, le lotisseur déclare que l'**ASSOCIATION SYNDICALE** n'a pas été mise en place.

#### **ADHESION A L'ASSOCIATION SYNDICALE**

LE **RESERVANT** déclare que les ouvrages et aménagements d'intérêt collectif du lotissement dont dépend LE **BIEN** seront gérés par une association syndicale qu'il s'engage à constituer, conformément à l'article R.442-7 du Code de l'urbanisme.

Le **RESERVATAIRE** reconnaît avoir pris connaissance des statuts de l'association syndicale constituée en vue des présentes, dont une copie lui a été transmise, et déclare adhérer librement à ladite association, conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 et de son décret d'application.

La propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs seront dévolus à ladite association jusqu'à leur cession éventuelle à la commune ou à une personne morale de droit public.

Par l'effet de la présente vente, le **RESERVATAIRE** sera de plein droit membre de cette association syndicale et tenu d'une quote-part des frais et charges relatifs auxdits ouvrages et aménagements et il s'oblige à répondre aux convocations qui lui seront adressées.

Le **RESERVATAIRE** donne, par la présente, mandat, tant en son nom personnel qu'en celui de ses ayants droit, à quelque titre que ce soit, au futur président de l'association syndicale libre, à l'effet :

- d'acquérir à l'euro symbolique pour le compte de ladite association syndicale les espaces et équipements communs du lotissement susvisé (voiries, espaces verts, réseaux etc..),
- de signer tous actes de cession qu'il appartiendra, qui auront pour objet de classer ces espaces et équipements communs dans le domaine public,
- et désigne tous clercs de l'office notarial désigné en tête des présentes pour procéder à toutes les formalités nécessaires à la constitution de l'association, et pour régulariser les actes nécessaires susvisés.

#### **VERSEMENTS DIRECTS**

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

#### **COMPTE CENTRALISATEUR DE L'OPERATION DE LOTISSEMENT**

En vertu de l'acte de prêt reçu par le notaire de l'opération, contenant ouverture de crédit par LA BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL, la

Société SAS HECTARE s'est engagée à verser le produit des ventes des lots sur le compte n° 00020076001 (IBAN : FR76 1189 9002 4700 0200 7600 189), lequel prix sera affecté par priorité au remboursement de l'ouverture du crédit.

### NEGOCIATION

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

### CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes :

- **Le RESERVATAIRE** prendra le bien immobilier vendu dans l'état où il se trouvera au jour fixé pour l'entrée en jouissance.
- **Le RESERVATAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent ou pourront grever le bien immobilier ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, ou administratives et à profiter en retour de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le **RESERVANT**.

A cet égard le **RESERVANT** déclare que ledit bien n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme, des pièces du lotissement et de celles relatées aux présentes.

- **Le RESERVATAIRE** acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes foncières forfaitairement fixées ci-après, taxes et charges de toute nature auxquels le bien immobilier ci-dessus désigné peut et pourra être assujéti, sans exception ni réserve.
- **Le RESERVATAIRE** acquittera tous les frais, droits et honoraires des présentes et de l'acte authentique de vente et de ses suites.

### CONDITIONS PARTICULIERES

- **LE RESERVANT** se réserve la possibilité d'utiliser quand bon lui semblera les divers réseaux ainsi que la voirie et espaces libres du lotissement, pour desservir éventuellement d'autres immeubles qui devront se raccorder au lotissement, sans que les acquéreurs des lots puissent réclamer une indemnité quelconque à ce sujet, ni s'opposer, sans que cette utilisation ne nuise au propriétaire du lot objet des présentes ou sans frais directs pour les colotis existants.
- **LE RESERVATAIRE** est prévenu, qu'avant tout dépôt de demande de permis de construire, il doit soumettre son projet de construction au visa de l'Architecte Coordonnateur de l'opération d'aménagement.
- **LE RESERVATAIRE** s'engage à mettre en œuvre une clôture sur la parcelle
- **LE RESERVATAIRE** s'engage à prendre en compte dans ses projets de constructions, les contraintes hydrogéologiques, et à prendre toutes dispositions techniques le cas échéant, pour éviter les infiltrations dans les parkings et constructions en sous-sol et prendre en compte les fluctuations de la nappe en situation de crues.

AI



Les immeubles (fondations parking enterré) dont les cotes altimétriques ne permettraient pas de drainage gravitaire, devront subir un cuvelage et permettre l'écoulement de la nappe. Le refoulement sur le réseau de drainage ou sur le réseau EP sont proscrits.

- L'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention des eaux pluviales en compensation à l'imperméabilisation des sols à l'intérieur des lots. Cette dernière vise à maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissèlement par la réalisation d'une rétention compensatoire conformément au règlement du lotissement.
- Les deux macro-lots devront prévoir la réalisation de locaux pour la collecte des ordures ménagères et tri-sélectif. Le dimensionnement et leur type devra être défini par le service compétent.
- Le lotissement est grevé d'une servitude protection des monuments historiques.
- Le lotissement est grevé d'une servitude relative au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles « des mouvements différentiels des sols par retrait gonflement des argiles » dit « Sécheresse » approuvé le 01/10/2013.
- Le lotissement se trouvant dans le secteur affecté par le bruit de la Voie Ferrée, classée en catégorie 2 par arrêté préfectoral du 23/12/2014, les futures constructions devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs déterminé selon arrêté ministériel du 30/05/1996 modifié par l'arrêté du 23/07/2013.
- Le macro-lot n°1 et le lot n°8 étant situé en zone de crue historique, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que le 1<sup>er</sup> plancher soit construit à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.
- Les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France dans ses avis devront être respectées.

#### **CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DU LOTISSEMENT**

**LE RESERVATAIRE** sera, par le seul fait des présentes, subrogé de plein droit tant activement que passivement, dans les droits et obligations du **RESERVANT** et résultant des différentes pièces du lotissement, dont l'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance par la remise d'une copie qui lui en a été faite préalablement par le **RESERVANT**.

**LE RESERVATAIRE** en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne le bien vendu, de façon à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé ultérieurement contre le **RESERVANT**, par qui que ce soit.

#### **EXTENSION DU LOTISSEMENT**

En vue de l'extension éventuelle du lotissement sur des terrains contigus lui appartenant ou dont il deviendrait propriétaire, le **RESERVANT** se réserve à titre de servitudes réelles et perpétuelles et sans indemnités à qui que ce soit :

- le droit de circulation comme une voie publique sur les voies à créer à l'intérieur du lotissement et ce jusqu'à leur classement dans le domaine public.
- le droit d'utiliser et de se brancher à ses frais, sur tous les réseaux collectifs (eau, électricité, téléphone, tout à l'égout, etc...) établis par lui sur ledit lotissement.

De même tout nouveau branchement aux réseaux ne pourra se faire qu'avec l'accord du **RESERVANT**.

AP 

En outre, il est précisé dans le cahier des charges du lotissement, ce qui suit littéralement retranscrit :

« Utilisation des voies par des tiers »

*En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sur une propriété voisine, l'aménageur, les acquéreurs de lots et l'association syndicale libre ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et divers réseaux pour la desserte du nouveau lotissement ou groupe d'habitations. Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies en accord avec l'aménageur qui percevra seul les droits de suite relatifs aux réseaux et voiries créés et financés par lui.*

*Ainsi donc, l'aménageur se réserve le droit, pour lui-même ou tout substitut, d'utiliser les équipements du lotissement s'il réalise un nouveau projet sur un terrain voisin de ce lotissement et ce sans que les propriétaires ou l'association syndicale puisse s'y opposer ni prétendre à aucune indemnité.*

*Dans cette éventualité, les propriétaires des nouveaux lots créés par l'aménageur ou ses substituts, utilisant la voirie et les réseaux du lotissement, devront faire partie de l'association syndicale en fonction du nombre de lots créés à cet effet et participer aux charges d'entretien dans la même proportion ».*

### **AVIS DE MUTATION – AVERTISSEMENT**

Avis de la mutation sera adressé par le notaire par lettre recommandée avec accusé de réception au représentant de l'association dans les quinze jours de la signature de l'acte authentique de vente

### **DROIT DE PREEMPTION**

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption pouvant s'exercer à leur occasion que ce soit tant en vertu de l'article 815-14 du Code civil, de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme en ce qui concerne le droit de préemption urbain qu'en vertu de tout autre Code instituant un droit de préemption ou encore de tout autre droit de préemption rapporté ci-après au chapitre "CONDITIONS SUSPENSIVES".

L'exercice du droit de préemption, s'il arrive, obligera le **RESERVANT** à l'égard du préempteur et rendra les présentes caduques, ce que les parties reconnaissent, et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure, expresse ou tacite, à la décision de préemption de la part du bénéficiaire de celle-ci.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES ET RESERVES**

Les présentes sont soumises à des conditions suspensives stipulées, pour certaines dans l'intérêt des deux parties, et pour d'autres dans l'intérêt du **RESERVATAIRE** seul.

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir connaissance du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Ainsi que des dispositions de l'article 1304-4 de ce Code :

"Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie."

MA 

### **CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN**

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

- Que les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne révèlent pas de servitudes, de charges, ni de vices non révélés aux présentes et pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **RESERVATAIRE** déclare être à usage de terrain à bâtir.  
Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice du **RESERVATAIRE** 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.
- Que l'état hypothécaire ne révèle pas de saisies ou d'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 mainlevée ou dispense de purge des hypothèques.  
Le **RESERVANT** déclare qu'à sa connaissance le **BIEN** a la situation hypothécaire suivante : NEANT.
- Qu'aucun droit de préemption ne soit exécuté.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIERES**

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVANT**

L'engagement du **RESERVANT** est subordonné à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

La présente réservation est consentie sous la condition suspensive que le réservant puisse régulariser les actes authentiques et les servitudes nécessaires à la réalisation de l'opération exposée ci-dessus

La présente réservation est consentie sous la condition suspensive que le réservant puisse obtenir de la banque qui finance la présente opération, le déblocage des fonds nécessaires tant au financement du foncier que des travaux de voiries et réseaux divers dudit lotissement et le cas échéant ceux nécessaires au financement éventuel des taxes de participation PUP, de PVNR ou de ZAC.

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVATAIRE**

L'engagement du **RESERVATAIRE** est subordonné à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

#### **Obtention d'un permis de construire définitif**

##### **Règles générales**

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **RESERVATAIRE**, dans un délai de 13 mois à compter de la signature des présentes, d'un permis de construire purgé de tout recours et de tout retrait pour la réalisation sur le **BIEN** objet de la présente convention de l'opération suivante :

Construction d'environ 26 logements collectifs en R+1 (compris emplacements de stationnements), pour une surface de plancher maximale de 2380 m<sup>2</sup>.

Il est précisé que le **RESERVATAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **RESERVANT** du dépôt de la demande de permis de construire et ce dans le délai de 6 (SIX) mois maximum à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. A défaut, le **RESERVANT** pourra se prévaloir de la caducité des présentes et conservera le dépôt de garantie à titre d'indemnité d'immobilisation.

Le **RESERVATAIRE** s'oblige à tout mettre en œuvre pour que sa demande aboutisse dans le délai ci-avant fixé.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **RESERVATAIRE** :

- de déposer à ses frais la 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, complément d'étude hydraulique, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet du **RESERVATAIRE** tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux.

Le **RESERVATAIRE** devra avoir réalisé les sondages, études de sol, de sous-sol, complément d'étude hydraulique, tous prélèvements, toutes analyses dans le délai de 6 mois à compter de la signature des présentes, à défaut, il sera censé avoir renoncé à ladite condition suspensive du surcoût des travaux.

#### 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 est refusé, la présente vente deviendra nulle et non avenue et les parties déliées l'une comme l'autre de leurs engagements respectifs. Tous les frais occasionnés par la demande et notamment les frais de plans et honoraires techniques restent à la charge du **RESERVATAIRE**.

II - 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, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le **RESERVATAIRE** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

III - Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **RESERVATAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **RESERVANT**, 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. Le **RESERVATAIRE** 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 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 et non avenues, tous les frais occasionnés par la demande et notamment les frais de plans et honoraires techniques restent à la charge de le **RESERVATAIRE**, sauf si le **RESERVATAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

Si l'ACQUEREUR décidait de faire son affaire personnelle desdits recours, il devra effectuer tout constat de l'affichage règlement et de sa permanence pendant la période du recours.

b - 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.

### CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UNE OFFRE D'ACQUISITION D'UN BAILLEUR SOCIAL

Les présentes sont également soumises à l'obtention par l'Acquéreur d'une offre d'acquisition sur la part dédiée aux logements locatifs sociaux de la construction projetée en bloc par un **bailleur social** au plus tard le 30/06/2022 et de la purge des éventuelles conditions suspensives de ladite offre, en particulier l'obtention des agréments pour logements sociaux. Etant précisé que l'offre devra être dûment acceptée par le RESERVATAIRE, et sera communiquée au RESERVANT avant le 30 juin 2022.

### ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Le RESERVANT s'engage à justifier d'une origine régulière et trentenaire du BIEN vendu aux présentes.

### MISE EN VIABILITE DU LOT VENDU

Le RESERVANT déclare devoir réaliser a mise en viabilité des lots vendus, conformément aux prescriptions du programme des travaux et aux directives complémentaires qui pourraient lui être éventuellement demandées, en cours de travaux, par la Municipalité, les administrations concernées ou les tiers, pour tenir compte d'un changement de réglementation ou de difficultés techniques spécifiques à ce projet.

La viabilité des macro-lots comprendra notamment un accès viaire, ainsi qu'une seule viabilisation par macro-lot créé en eau potable, eau usée, eaux pluviales (débit de fuite), électricité et télécom.

Pour cela, le RESERVANT et les entreprises désignées par lui auront, jusqu'à la date de signature de l'acte de vente dudit lot, toute latitude pour mener à bien cette viabilisation et ce sur l'emprise totale du lotissement.

En conséquence, et ce jusqu'au transfert de propriété, le RESERVANT pourra pénétrer et circuler sur l'emprise des lots réservés, modifier sa topographie ainsi que l'aspect minéral ou végétal de ce lot et plus généralement faire toutes modifications qu'il jugera nécessaires pour parvenir à la livraison des lots vendus.

LE RESERVATAIRE ne pourra à ce titre prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix suite à l'exécution de ces travaux sur les parties communes du lotissement ou sur l'emprise des lots objet du présent contrat de réservation dès lors qu'elles sont sans incidence sur son projet.

Néanmoins si lesdites modifications devaient impacter les lots réservés aux présentes, le RESERVANT s'oblige à recueillir l'accord express et préalable du RESERVATAIRE lequel pourra renoncer à son acquisition et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes sera restituée au réservataire sur sa demande écrite faite au RESERVANT.

### POUVOIRS ET QUALITES CONFERES AU RESERVANT

Pour permettre au RESERVANT de parvenir à la réalisation du lotissement, et en contrepartie de ses obligations, le RESERVATAIRE confère, par ces mêmes présentes au RESERVANT le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les parties communes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par les arrêtés d'aménager pour l'aménagement du lotissement dont dépend LE BIEN ;
- pour assurer la desserte de ce lotissement et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics ;
- et passer tous accords de servitudes actives ou passives avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement.

Le **RESERVATAIRE** investit le **RESERVANT** de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions, échanges et ventes de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition et vente, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront utiles et nécessaires soit à la réalisation du lotissement projeté, soit à sa desserte, et notamment toutes cessions de terrain nécessitées pour l'agrandissement de la voie publique.

En outre, le **RESERVATAIRE** donne tous pouvoirs au **RESERVANT** pour effectuer toutes modifications du lotissement, et particulièrement pour déposer toute demande modificative du lotissement auprès des administrations compétentes, établir tout règlement et cahier des charges modificatif dudit lotissement.

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés au **RESERVANT** dans l'intérêt des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **RESERVANT**.

Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers pour l'achat de servitudes, de mitoyennetés, de droits de passage ou de terrains, seront supportées par le **RESERVANT** sans incidence sur le prix de la présente vente.

Enfin, Le **RESERVATAIRE** s'interdit de s'immiscer dans les opérations d'aménagement du lotissement à la charge du **RESERVANT** et à se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux entrepreneurs.

#### DEPOT DE GARANTIE

Les **PARTIES** conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme forfaitaire de QUINZE-MILLE EUROS (15 000 €).

Le **RESERVATAIRE** déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard 30 jours à compter de la signature des présentes, à la comptabilité du notaire en charge de l'opération (Me CASSABEL) sur un compte dont les références bancaires sont indiquées ci-dessous, la somme de 15000 EUROS ;

A défaut de virement, ce dépôt sera garanti par la remise au plus tard dans de délai de 45 jours à compter de la signature des présentes, entre les mains de la SAS HECTARE par recommandé avec accusé de réception soussigné pour le compte du PROMETTANT, d'un engagement de caution d'un établissement financier, cet établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au PROMETTANT au cas de défaillance du BENEFICIAIRE la somme de QUINZE MILLE EUROS.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2023.

La somme ci-dessus versée ou cautionnée ne constitue pas des arrhes. En conséquence, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne lui sont pas applicables.

Le sort du dépôt de garantie sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées :

Il s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.

Il sera versé au **RESERVANT**, et lui restera acquis à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **RESERVATAIRE** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans le délai des présentes.

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de dépôt de garantie dont il a été question ne serait pas versée ou remise au notaire dépositaire, dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues si bon semble au **RESERVANT**.

### ACHÈVEMENT DE LA CONSTRUCTION

Le RESERVATAIRE déclare être informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

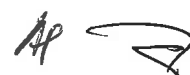
Cette déclaration doit être établie en 3 exemplaires et être :

- déposée directement à la mairie de la commune où se situe le terrain ou envoyée par lettre recommandée avec avis de réception,
- ou envoyée par courrier électronique si la commune est dotée d'équipements nécessaires.

Lorsqu'elle l'estime nécessaire, l'administration peut procéder au contrôle sur place des travaux réalisés. Cette visite des lieux n'est possible que dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la DAACT. Ce délai est porté à cinq mois lorsque ce contrôle est obligatoire. Cela est notamment le cas lorsque les travaux portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou lorsqu'ils sont situés dans un secteur sauvegardé, ou lorsque les travaux sont réalisés dans un secteur couvert par un plan de risques naturels, technologiques ou miniers.

Passés ces délais, l'administration ne peut plus contester la conformité des travaux.

Si l'administration constate une anomalie dans les délais de 3 et 5 mois par rapport à l'autorisation accordée, elle peut mettre en demeure le titulaire de l'autorisation d'y remédier en effectuant les travaux nécessaires ou demander de déposer un permis de construire modificatif. Si la régularisation de l'anomalie est impossible, elle peut imposer la démolition de la construction. **LE RESERVATAIRE** s'engage à tout mettre en œuvre pour obtenir la conformité et s'oblige à déposer si nécessaire tout permis de construire modificatif permettant de régulariser les non-conformités.

Ap 

### **RACCORDEMENT AUX RESEAUX**

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, de la construction à édifier par le **RESERVATAIRE** seront intégralement supportés par ce dernier - dans la mesure où les points de raccordement et/ou niches sont implantés conformément au plan de vente du lot - y compris les frais de raccordement au réseau public d'assainissement, et également le ou les taxes afférentes.

Toutefois, en regard du nombre de logements créés sur les macro-lots, le **RESERVATAIRE s'engage à rembourser au RESERVANT 50% du montant Hors Taxe de la (ou des) facture(s) pour le raccordement du lotissement aux réseaux télécom (fibre et cuivre) émise par ORANGE**. Le devis émis par ORANGE étant annexé aux présentes. Ce remboursement devra avoir dans les 30 jours suivant la présentation de la facture définitive acquittée par le RESERVANT.

Le **RESERVATAIRE** a été informé 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 **RESERVANT** 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.

### **DEGRADATIONS DES VOIRIES ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS**

Les entrepreneurs chargés de la construction de l'immeuble de l'**ACQUEREUR** sur le lot présentement vendu et leurs fournisseurs pourront utiliser les voies et ouvrages du lotissement, sous réserve de toutes mesures de police appropriées.

Toutes les dégradations causées pendant l'exécution des travaux de constructions aux voies, réseaux, ouvrages, aménagements et espaces communs de toute nature par les entreprises ou les fournisseurs seront imputées à le **RESERVATAIRE** qui en sera personnellement responsable à l'égard du **RESERVANT**, de la Commune et des autres propriétaires du lotissement, sans préjudice de ses recours le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

En outre le **RESERVATAIRE** déclare et reconnaît avoir été informé par le **RESERVANT** du fait qu'il doit, conformément aux prescriptions du cahier des charges du lotissement :

- informer les entreprises chargées d'exécuter les travaux de construction et de viabilité du lot présentement acquis du contenu du cahier des charges du lotissement, préalablement à toutes prestations,
- faire viser un exemplaire de l'article relatif à l'utilisation des voies par son ou ses entreprises avec extension aux sous-traitants et fournisseurs.
- obtenir une attestation d'assurance responsabilité civile datée de moins de trois mois de son ou ses entreprises avec extension aux sous-traitant et fournisseurs.
- réaliser un constat d'huissier ou « un état des lieux contradictoire » dressé préalablement à tout début de travaux avec la ou les entreprises de construction choisies par lui et cela, de manière que les parties communes du lotissement, voirie et réseaux, situés au droit de son lot soient, après terminaison des travaux, remis en état en cas de dégradation.

### SEQUESTRE

A la sûreté de la conservation des ouvrages de voiries, des espaces communs et des réseaux divers, le bénéficiaire devenu acquéreur devra verser sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire en charge du lotissement la somme de **SIX MILLE EUROS (6 000 €)** en sus du prix de la présente vente.

Elle sera intégralement restituée au **RESERVATAIRE**, soit remboursée partiellement à celui-ci, si des travaux de remise en état des parties communes étaient nécessaires entre le jour où le lotisseur a déclaré l'achèvement des travaux et le jour de leur prise en charge par la commune ou l'association syndicale du lotissement.

Jusqu'au jour de cette prise en charge, les diverses sommes versées par le **RESERVATAIRE** seront mises à disposition par le séquestre au lotisseur, pour faire face aux dégradations des parties communes, sur factures visées par ce dernier.

Le **RESERVATAIRE** autorise dès à présent le séquestre à effectuer tous les paiements qui seront nécessaires à cet objet.

De convention expresse entre les parties, cette caution versée par le **RESERVATAIRE** servira en outre, à financer l'entretien des parties communes du lotissement ainsi qu'à payer les consommations afférentes à l'usage des équipements communs dudit lotissement (eau, électricité, etc..), entre le jour de la signature de l'acte authentique de vente et le jour du transfert des parties communes à l'association syndicale libre des colotis ou à la Commune. Le **RESERVATAIRE** donne tous pouvoirs au notaire à cet effet.



### **SONDAGE ET ETUDE DE SOL**

Dans le cadre des dispositions des articles L112-20 et suivants du Code de la construction et de l'Habitation, le RESERVANT a remis une étude géotechnique préalable annexé au contrat de réservation, le BIEN étant situé en zone d'aléa moyen ou fort.

Le **RESERVATAIRE** déclare avoir pris connaissance de ladite étude et vouloir en faire son affaire personnelle.

Le RESERVANT attire l'attention de Le **RESERVATAIRE** sur le fait :

=> Que des sondages ont dû être réalisés sur le terrain. L'emplacement desdits carottages est spécifié sur l'étude dont il s'agit et pourront avoir des conséquences sur la stabilité du sol sur ces zones. Il déclare en être parfaitement informé et prendre toutes précautions pour pallier ce risque.

=> Que cette étude n'est pas spécifique au projet de construction de le **RESERVATAIRE** et qu'en aucun cas elle ne saurait le dispenser de réaliser une étude approfondie en vue de déterminer les prescriptions propres à son projet de construction.

A cet égard, le **RESERVATAIRE** devra avant tout démarrage des travaux faire réaliser une étude géotechnique spécifique à son projet de construction afin de définir le type de fondations à prévoir. Le **RESERVATAIRE** transmettra à son maître d'œuvre ou constructeur l'étude géotechnique préalable.

Le **RESERVATAIRE** déclare et reconnaît avoir été autorisé par le RESERVANT, préalablement aux présentes, à effectuer tous sondages, analyses de sols et études d'altimétries nécessaire à l'élaboration de son projet sous réserve de la remise en état du terrain.

Le **RESERVATAIRE** ne pourra, dès lors qu'il n'aura pas réalisé ces études, rechercher ultérieurement la responsabilité du réservant pour tous problèmes de pollution, de fondation et d'adaptation au sol de son projet sur le terrain objet de la vente. »

### **DIAGNOSTICS**

#### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

##### **Lutte contre les termites**

S'agissant de la vente d'un terrain à bâtir il n'y a pas lieu de fournir un état parasitaire.

#### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

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

Un état des risques et pollutions est annexé.

### **REITERATION AUTHENTIQUE**

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées audit contrat de réservation, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard **le 31 janvier 2023** par l'étude de Maître **DOMINGO-PLANES**, notaire à Revel ou Maître **CASSABEL-ARSAGUET**, notaire à Montgiscard, avec la participation de Maître **DAURE**, notaire à B&C Office à Toulouse moyennant le paiement du prix et des frais par virement. Etant ici précisé que ce délai est extinctif.

En cas de non-régularisation de la vente à cette date, le **RESERVANT** pourra se prévaloir de la caducité des présentes et conservera le dépôt de garantie à titre d'indemnité d'immobilisation, sans mise en demeure préalable.

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

1 - 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.

2 - 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.

### **INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER**

Pendant toute la durée des présentes, le **RESERVANT** 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 le **RESERVATAIRE**.

Le **RESERVANT** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le ou les biens objet des présentes.

### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **RESERVATAIRE** 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 charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **RESERVATAIRE** 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 313-40 et suivants du Code de la consommation.

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, le **RESERVATAIRE** 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 le **RESERVATAIRE** 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.

Le **RESERVATAIRE** devra informer le **RESERVANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **RESERVATAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

*Ap* 

Le **RESERVATAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **RESERVANT** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

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

- Le présent avant-contrat obligera le **RESERVANT** et la personne substituée dans tous ses termes.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **RESERVATAIRE** 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.

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

#### **DECLARATION FISCALE**

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

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

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

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

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

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

#### **IMPOT SUR LA MUTATION**



Le **RESERVANT** est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

L'acquisition n'ayant pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition sur la taxe sur la valeur ajoutée s'effectue, conformément aux dispositions de l'article 268 du Code général des impôts, sur la marge dont le **RESERVANT** a fourni au notaire le montant.

Le **RESERVANT**, en sa qualité d'assujetti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de MONTPELLIER dont il dépend, où le redevable est identifié sous le numéro indiqué ci-après.

Le **RESERVATAIRE** ayant lui-même la qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A sus visé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un immeuble comme sus indiqué.
- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction.

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

- Et qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux.

Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

#### **Le RESERVATAIRE :**

- déclare que l'évaluation provisoire de la TVA sur la marge afférente à la cession a été mentionnée dans l'acte à sa demande
- reconnaît avoir été parfaitement informé que ladite évaluation de la TVA, déterminée en l'état de la part imputable du prix d'acquisition de l'immeuble cédé connue à ce jour, n'est pas définitive et pourrait être finalement inférieure ou supérieure à celle réellement réalisée à l'issue de l'opération ;
- et, en connaissance de cause, déclare renoncer à tout recours contre le **RESERVANT**, du fait de toutes conséquences éventuelles du caractère provisoire ou de l'inexactitude de l'évaluation de la TVA mentionnée.

#### **DEVOIR D'INFORMATION**

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Ap 

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Elles sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil qui dispose que : *"Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun"*.

Parfaitement informés de cette obligation par le rédacteur des présentes, le RESERVANT et le RESERVATAIRE déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

Les parties sont donc informées que l'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, dont seule est exclue l'information sur le prix.

Le RESERVANT déclare avoir porté à la connaissance de le RESERVATAIRE l'ensemble des informations dont il dispose concernant l'immeuble, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement, et savoir qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité ou l'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du RESERVATAIRE.

Et inversement, le RESERVATAIRE déclare avoir porté à la connaissance du RESERVANT l'ensemble des informations dont il dispose concernant l'immeuble acquis par lui et ses projets, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement, et savoir qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité ou l'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du RESERVANT.

### **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, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées, sachant que le manquement au devoir d'information pouvait entraîner son annulation.

Compte tenu de ce qui précède, les parties renoncent, chacune en ce qui la concerne, à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui permettent, si un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat venait à rendre son exécution excessivement onéreuse, d'en demander la renégociation.

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

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

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

### **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <http://www.mediation.notaires.fr>.

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

Dans le cadre de ses opérations d'aménagement et/ou de promotion immobilière, le groupe HECTARE et ses filiales sont amenés, à récolter, enregistrer, exploiter, utiliser et conserver des informations confidentielles concernant ses cocontractants.

Les informations ainsi récoltées font l'objet :

- d'un traitement informatique des données,
- d'une conservation sur support papier.

Ces documents sont conservés pour une durée de 30 ans à compter de l'ouverture du dossier.

En outre, il est précisé que les données récoltées sont susceptibles d'être transférées à des tiers, afin d'établir et plus généralement, d'effectuer toutes les formalités nécessaires à l'exercice de l'activité notamment :

- aux administrations légalement habilitées,
- aux établissements financiers,
- aux offices notariaux participant aux actes,
- aux organismes publics ou privés disposant d'un droit de préemptions de nature légale ou conventionnelle.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de la SAS HECTARE. Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique.

### **LISTE DES ANNEXES**

- L'extrait Kbis, Certificat de non-faillite, et Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr du RESERVATAIRE
- L'extrait Kbis, Certificat de non-faillite, et Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr du RESERVANT
- Les pouvoirs du RESERVANT
- L'attestation de Non-Recours et de Non-Retrait du Permis d'Aménager
- Les trois constats d'huissier du Permis d'Aménager
- L'arrêté du permis d'aménager
- Le plan de masse, le plan de situation, le plan de composition, le plan de commercialisation,
- Le règlement du lotissement,
- Le cahier des charges du lotissement,
- Le programme des travaux,
- Les statuts de l'Association syndicale,
- L'état des risques naturels prévisibles et technologiques ou état des risque et pollution,

- Un plan cadastral
- Le plan de vente provisoire des deux macro-lots
- Le devis émis par Orange sur le raccordement fibre et télécom
- L'étude géotechnique G1 des deux macro-lots

### DISJONCTION DES PIÈCES 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 SAULZES  
Le 15.11.2021



**HECTAREfy**  
ZAC De La Grande Borde  
45 rue Garance - 31670 Labège  
05 34 24 34 00  
Siret : 351 338 660