

CONTRAT DE RESERVATION

LOTISSEMENT	AU TEMPS DES COQUELICOTS
COMMUNE	SALLELES D AUDE
LOT N°	10

La société « **SAS HECTARE** », dont le siège social est à CLAPIERS (34830), le Clos des Chanterelles, 251 rue du romarin, BP 18, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro SIREN 351.338.660., au capital de **30.000.000,00 Euros**.

Ci- après dénommée "LE RESERVANT"

D'UNE PART.

Et

M. PETIT PAUL

Demeurant : *Route de Mandirac - Domaine de Montfort*
11 100 NARBONNE.
 Téléphone : *06 33 55 56 43.*
 Mail : *paulpetit123@gmail.com.*

Ci- après dénommé(s) "LE RESERVATAIRE"

D'AUTRE PART.

PRESENCE – REPRESENTATION

Le réservant est représenté par sa responsable commerciale, Stéphanie Ripoll, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

Le réservataire est ici présent.

Préalablement aux présentes, il a été exposé ce qui suit :

En date du « **09/08/2022** », il a été délivré un permis d'aménager portant le numéro « **PA 011 369 21 0000 1M02** » autorisant la création d'un lotissement dénommé « **AU TEMPS DES COQUELICOTS** » sur la commune de « **SALLELES D AUDE** ».

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

Cabinet : GEO SUD OUEST
 Adresse : CENTE D AFFAIRE ST CRESCENT 11 100 NARBONNE
 Tél : 04 68 32 17 91

L'architecte coordinateur de l'opération est :

Cabinet : GEOFFREY CARDOT
 Adresse : 30 RUE ERNEST COGNACQ – 11 100 NARBONNE
 Tél : 06 98 87 51 75




Le réservataire 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 commercialisation, le plan définitif du lot 10
 Le règlement du lotissement,
 Le cahier des charges du lotissement,
 Le programme des travaux,
 Les statuts de l'Association syndicale,
 L'état des risques et pollution,
 L'étude de sol G1,

Précision faite que le dossier complet du lotissement est à l'entière disposition du réservataire, 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 :

Etude : MAITRE GARCIA
 Adresse : 32 QUAI DE LORRAINE 11 590 SALLELES D AUDE
 Tél : 04 68 46 92 10

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

1 - DESIGNATION

Le réservant confère au réservataire qui l'accepte, **sans faculté de substitution** la faculté d'acquérir dans les conditions ci-après définies, **le lot numéro 10** de l'opération précitée, d'une superficie approximative de **402 m²**, la surface précise devant résulter du plan de bornage qui sera annexé à l'acte authentique de vente et dressé par le géomètre expert susnommé, ainsi qu'il est indiqué ci-dessous.

Obligation d'information sur le bornage à effectuer

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 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 aux frais du réservataire et son descriptif annexé à l'acte de vente.

La surface de plancher (SDP) autorisée sur le lot vendu est de 250 m², son emprise au sol de 130 m² et sa surface imperméabilisée de 150 m²

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.

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.

2 – PRIX DE VENTE

La vente du bien immobilier désigné ci-dessus aura lieu moyennant le prix de :

SOIXANTE DIX NEUF MILLE NEUF CENT EUROS (79 900 €)

Précision faite que le montant de la TVA SUR MARGE inclus dans le prix de vente a été calculé en fonction d'un taux de TVA à 20%. Par conséquent, en cas de modification du taux de TVA à la hausse comme à la baisse, le prix de vente sera ajusté en conséquence.




Lequel prix **payable comptant** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, par virement préalable de la banque française, le tout à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte authentique de vente. Tout autre moyen de paiement ne sera pas considéré comme libératoire.

3 – PROPRIETE – JOUISSANCE

Le réservataire sera propriétaire de l'immeuble présentement vendu, 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.

Par conséquent, il est formellement interdit au réservataire d'entreprendre toute opération de construction avant de devenir propriétaire. Toutefois, le réservant 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.

4- FACULTE DE SUBSTITUTION

NEANT

5 – CONDITIONS SUSPENSIVES

5.1 CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVATAIRE

5.1-1 FINANCEMENTS

. Le réservataire déclare que le prix de la présente acquisition sera financé sans recours direct ou indirect à un emprunt.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L312-17 du Code de la Consommation, le réservataire a à l'instant apposé la mention manuscrite suivante :

« Je soussigné (nom et prénom) déclare ne pas vouloir contracter de prêt pour financer l'acquisition de la parcelle objet des présentes, et reconnaît avoir été informé par le réservant que si, contrairement à mes déclarations faites dans l'acte, je recours à un prêt, je ne pourrai pas me prévaloir des dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la Consommation ».

Je soussigné, Paul Petit, déclare ne pas vouloir contracter de prêt pour financer l'acquisition de la parcelle objet des présentes et reconnait avoir été informé par le réservant que si, contrairement à mes déclarations faites dans l'acte, je recours à un prêt, je ne pourrai pas me prévaloir des dispositions des articles L 312-1 et suivants du code de la consommation



sn

5.2 : CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVANT

=> La présente réservation est consentie sous la condition suspensive que le permis d'aménager délivré pour la création de l'opération exposée ci-dessus ne fasse pas l'objet de recours des tiers ni de retrait administratif et qu'en conséquence le réservant puisse mettre en œuvre la réalisation de ce lotissement.

=> 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.

6- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu sous les conditions générales ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes :

=> Le réservataire prendra le bien immobilier vendu dans l'état où il se trouvera au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

=> Le réservataire 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 réservant.

A cet égard le réservant 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 réservataire 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 réservataire acquittera tous les frais, droits et honoraires des présentes et de l'acte authentique de vente et de ses suites.

7 – CONDITIONS PARTICULIERES ET SERVITUDES

7.1 CONDITIONS PARTICULIERES

- Concernant les eaux pluviales, les acquéreurs ont l'obligation de récupérer les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées de leur lot (habitation et annexes, terrasse, accès, etc...) et de les diriger soit gravitairement vers la voirie vers le réseau d'eaux pluviales mis en place par l'aménageur soit directement dans la boîte de branchement en fond de certains lots mis en place par l'aménageur (cf. PA8 C) afin que les eaux pluviales soient acheminées vers le bassin de rétention du projet.

Une surface imperméabilisée maximale est imposée pour chacun des lots dans le tableau des surfaces en dernière page du règlement (PA 10).

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), au-delà de la bande des 25 mètres et dans l'emprise autorisée uniquement, sont admis :

*Les constructions annexes non contiguës à la construction principale (abris de jardin, abris piscine, etc.), hors garage, à condition de ne pas dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres.

*Les piscines, à condition de respecter un recul d'au minimum 2,00 mètres (murs extérieurs du bassin) par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives.

- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), le lot 4 ne pourra pas réaliser d'ouverture en R+1 en direction des lots 5 et 6, sauf pour une ouverture d'une salle de bain/pièce d'eau (porte fenêtre interdite) et à condition que le vitrage soit opaque.
- Pour l'ensemble des lots, le plancher de toute construction neuve destinée à l'habitat et à leur surface habitable uniquement doit être édifié à 0,40 mètre minimum au-dessus du terrain naturel (distance entre le terrain naturel et la sous-face du plancher).

7.2 SERVITUDES

- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 1 à 5 seront grevés d'une servitude aérienne de ligne télécom, dont les lots 1, 3 et 5 seront également grevés d'un poteau existant.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 1 à 6 seront grevés d'une servitude de plantation d'une largeur minimale d'un mètre, pour la réalisation à leur charge d'une haie arbustive d'essences locales. Pour des raisons de visibilité depuis l'Avenue du Stade, le lot 5 ne pourra pas réaliser de haie sur la totalité de sa limite avec l'Avenue du Stade.
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA B), le lot 10 aura un bâtiment existant, dont il aura la charge de le maintenir ou de le démolir.
- Conformément au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA B), le lot 1 aura une servitude de passage d'un réseau d'eaux usées, d'une largeur de 1.90 mètre au profit de la parcelle AP n°64. Aucune construction ou plantation ne devra être réalisée sur l'emprise de cette servitude.
- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 9 à 11 seront grevés d'une servitude de passage d'un réseau d'eaux pluviales, d'une largeur de 1,00 mètre. *Les réseaux précédemment cités seront en retrait des limites parcellaires ainsi les clôtures doublées d'une haie arbustive imposées dans le présent règlement pourront être réalisées sans contrainte.*

8- MODIFICATION DU PERMIS D'AMENAGER

Si pour des raisons diverses pendant le délai de validité du présent contrat, le réservant décidait de modifier certaines pièces écrites et plans du dossier du permis d'aménager et notamment la surface, la S.D.P, la forme, la topographie, l'environnement ou la mise en viabilité du lot objet de la vente, il est convenu et accepté par le réservataire que ce dernier ne pourra en aucun cas s'opposer à ces modifications.

Toutefois si pendant le délai de validité de ce contrat de réservation le permis d'aménager modificatif entraînerait des changements conséquents que le réservataire ne voulait pas accepter, le présent contrat sera caduc, nul et non avenu, et ce sans indemnité ni de part ni d'autre.

L'indemnité d'immobilisation versée aux présentes sera alors rendue par le réservant au réservataire, sur demande écrite de ce dernier.

9 – MISE EN VIABILITE DU LOT VENDU

Le réservant s'engage à réaliser la mise en viabilité du lot vendu, 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.

Pour cela, le réservant 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 réservant pourra pénétrer et circuler sur l'emprise du lot réservé, 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 du lot vendu.

Le réservataire 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 du lot objet du présent contrat de réservation.

Néanmoins si le réservataire juge que ces modifications altèrent, de manière conséquente, le bien qu'il a réservé, il pourra dans ce cas renoncer à son acquisition et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes sera restituée au réservataire sur sa demande écrite faite au réservant.

10 - SONDAGES, ETUDES DE SOL ET ALTIMETRIES

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

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

Le RESERVANT attire l'attention du 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 ne soit pas spécifique à son projet de construction 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 réservataire devra avant tout démarrage de son projet de construction faire réaliser une étude géotechnique spécifique à son projet afin de définir le type de fondations à prévoir. Le réservataire transmettra à son maître d'œuvre ou constructeur l'étude géotechnique préalable.

Le réservant donne d'ores et déjà son accord au réservataire pour réaliser aux frais de ce dernier tous sondages, analyses de sols et études d'altimétries pour élaborer son projet sur le terrain objet des présentes, et ce avant même la signature de l'acte authentique de vente.

Le réservataire devant néanmoins, après sondages, remettre le terrain en l'état.

Si avant la signature de l'acte authentique de vente, ces sondages et études révèlent que le terrain vendu nécessite une adaptation que le réservataire ne peut assurer financièrement, ce dernier pourra renoncer à son acquisition, sans indemnité de part ni d'autre, et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes lui sera restituée sur demande écrite du réservataire au réservant.

D'autre part, s'il s'avérait que dans le cadre des sondages exécutés par le réservataire, ce dernier ou ses conseils constataient que ledit terrain fait l'objet de pollution particulière ou des vestiges archéologiques, le réservataire s'engage à prévenir immédiatement le réservant de cet état de fait.

Etant entendu que dans ce cas, la présente réservation sera caduque de plein droit sans indemnité ni de part ni d'autre et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes sera restituée au réservataire, sur demande écrite de ce dernier au réservant.

Le réservataire 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.

11 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, un état des risques fourni par le réservant et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé et visé par les parties.

Le réservataire déclare avoir parfaite connaissance de ce document tant par la lecture que lui en a fait le réservant que par les explications qui lui ont été données par ce dernier et vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions sans aucun recours contre le réservant.

Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, le réservant déclare que le bien immobilier vendu n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

12- CAUTIONS

12.1 CAUTION VOIRIE ET RESEAUX

Conformément aux dispositions du cahier des charges, le réservataire, futur propriétaire, sera personnellement responsable des dégradations causées par sa ou ses entreprises, en particulier dans le cas où elles ne se substitueraient pas à lui pour les remises en état

Pour garantir cette obligation de réparation, une somme de **CINQ CENTS EUROS (500 €)** sera versée par le réservataire le jour de la signature de l'acte authentique de vente pour faire face à tous dommages ultérieurs qui pourraient être occasionnés aux voiries, réseaux divers et plus généralement à tout aménagement réalisé par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux du lotissement.

Cette somme restera en séquestre chez le Notaire nommé ci-dessus.

Elle sera intégralement restituée au propriétaire, 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 mairie ou l'association syndicale du lotissement.

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

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

Sachant que dans le cas où ces travaux de remise en état ne pourraient être imputés à l'un des propriétaires, leur coût sera réparti entre l'ensemble des colotis.

De convention expresse entre les parties, cette caution versée par le réservataire 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.),

=> le nettoyage et l'enlèvement des dépôts sauvages stockés sur les parties communes du lotissement ou sur les lots non encore vendus appartenant à l'aménageur, pendant les chantiers de construction,

Entre le jour où le lotisseur aura déclaré l'achèvement des travaux du lotissement et le jour du transfert des parties communes à l'association syndicale des colotis ou à la Commune.

A cet effet, chacun des acquéreurs donne dès à présent pouvoir irrévocable au notaire pour effectuer tous les paiements nécessaires aux objets définis ci-dessus et s'engage à régler au notaire la différence entre le montant des réparations à sa charge et le montant de la caution versée si cette dernière est insuffisante.

Précision faite que cette caution sera remboursée en tout ou partie à l'acquéreur le jour de la cession des équipements communs à l'ASL ou à la Commune, en fonction des travaux qui auront dû être engagés par l'aménageur pour la réparation ou l'entretien de ces aménagements et équipements communs.

12.2 : CAUTION OBLIGATION ACQUEREUR

En garantie des obligations contractées par l'acquéreur en vertu de l'article 10 du présent cahier des charges, chaque acquéreur devra verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire du programme la somme de **CINQ CENTS EUROS (500 €)** par lot acquis en sus du prix de vente. Exception faite pour le/les macro-lots pour lequel/lesquels le montant de la caution sera déterminé par l'aménageur en fonction du bâtiment projeté.

Jusqu'à l'obtention de la non-opposition à la conformité de la construction, la caution versée par chaque coloti sur le compte séquestre sera mise à la disposition de l'Aménageur pour faire face au respect par chaque acquéreur des obligations ci-dessus définies à l'article 10, sur présentation de factures visées par l'aménageur.

Les sommes séquestrées serviront notamment à financer la remise en état de toutes clôtures, brises-vue, aménagements disgracieux et équipements non conformes au présent cahier des charges, au cahier des prescriptions architecturales ou à toutes autres pièces du dossier de lotissement.

A cet effet, chacun des acquéreurs donne dès à présent pouvoir irrévocable au notaire pour effectuer tous les paiements nécessaires aux objets définis ci-dessus et s'engage à régler au notaire la différence entre le montant des travaux à sa charge et le montant de la caution versée si cette dernière est insuffisante.

13 - ASSOCIATION SYNDICALE

Le réservant déclare que les ouvrages et aménagements d'intérêt collectif du lotissement dont dépend le bien immobilier vendu seront gérés par une association syndicale.

Par l'effet de la présente vente, le réservataire sera membre de plein droit de cette association syndicale et tenu d'une quote-part des frais et charges relatifs auxdits ouvrages et aménagements.

Le réservataire déclare y adhérer librement 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.

14 – REALISATION DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude du notaire ci-dessus désigné. Cet acte devra être régularisé au plus tard à la **date du 15 DECEMBRE 2022**

- Passée cette date et si l'acte n'est pas signé alors que le lotisseur a déposé à la Mairie l'attestation d'achèvement, total ou partiel, des travaux de ce lotissement, ou obtenu la caution bancaire pour garantir au réservataire la bonne fin des travaux de viabilité, le réservant pourra se prévaloir de la caducité du contrat en informant par écrit le réservataire de la remise en vente du lot vendu.

- Passée cette date et si l'acte n'est pas signé parce que le lotisseur n'a pas déposé à la Mairie l'attestation d'achèvement, total ou partiel, des travaux de ce lotissement ou obtenu la caution bancaire pour garantir au réservataire la bonne fin des travaux de viabilité, le délai de régularisation de l'acte de vente sera repoussé automatiquement d'1 mois maximum après le dépôt de cette attestation d'achèvement ou de l'obtention de la caution bancaire, et ce sans minoration ou majoration du prix de vente, bien que le délai initial de régularisation soit dépassé.

Toutefois si, 1 mois maximum après le dépôt de cette attestation d'achèvement ou d'obtention de cette caution bancaire, l'acte n'est pas signé, pour quelle cause que ce soit, le réservant pourra se prévaloir de la caducité du contrat en informant par écrit le réservataire de la remise en vente du lot vendu. Le réservant pourra alors remettre le lot immédiatement à la vente sans que le réservataire puisse s'y opposer, ce qui est d'ores et déjà accepté par lui.

Le réservant attire l'attention du réservataire sur le fait que la date de régularisation de l'acte fixée ci-dessus, n'est pas la date d'achèvement des travaux du lotissement dont les caractéristiques sont définies ci-dessous dans l'article « Achèvement ».

En cas de non-réalisation de la vente du fait du réservataire, ce dernier s'engage expressément à retirer tout permis de construire qu'il aurait le cas échéant obtenu sur le lot objet des présentes et donne d'ores et déjà tous pouvoirs au réservant à l'effet de demander le retrait dudit permis.

15 – ACHEVEMENT

Le délai d'achèvement des travaux, hors travaux de finition est de 24 mois à compter de la présente réservation. Tout retard dans l'achèvement des travaux dudit lotissement ne pourra donner lieu à aucune indemnité. Néanmoins, le réservataire pourra dans ce cas renoncer à sa réservation et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes lui sera restituée, sans indemnité ni de part ni d'autre.

Sachant que les travaux sont réputés achevés lors de la réception des ouvrages, par le Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage, en présence des entreprises chargées de leur exécution conforme au programme des travaux. Cette réception fera l'objet du certificat attestant de l'achèvement desdits travaux conformément aux articles R 462 – 1 nouveaux et suivants du code de l'urbanisme.

16 - INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Le réservataire déposera à la suite des présentes, à l'ordre du réservant, une indemnité d'immobilisation, ne constituant pas des arrhes au sens de l'article 1590 du Code Civil, d'un montant de **MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500 €)**

Cette somme viendra, si la vente se réalise, en déduction du montant du prix de vente.

Le réservant donne bonne et valable quittance au réservataire de ce chèque, sous réserve de l'encaissement de celui-ci. Le rejet de ce chèque par la banque du réservataire entraînerait de plein droit la nullité de la présente réservation, sans formalité ni mise en demeure.

Il est convenu toutefois que cette indemnité d'immobilisation :

=> sera restituée au réservataire, sur demande écrite, en cas de rétractation de ce dernier dans le délai de 11 jours conformément aux articles L 271-1 et L271-2 du code de la construction et de l'habitation.

=> sera restituée au réservataire, sur demande écrite, sans indemnité de part ni d'autre, en cas de non-réalisation des conditions suspensives stipulées dans l'intérêt du réservataire sous réserve de la production des justificatifs demandés dans les délais convenus.

=> sera restituée au réservataire en cas d'annulation du projet de lotissement notamment pour cause de recours des tiers ou de non-financement de tout ou partie de celui-ci.

=> sera restituée au réservataire, sur demande écrite, en cas de modificatif du permis d'aménager, si les modifications ne convenaient pas à celui-ci et s'il renonçait à son acquisition.

=> sera restituée au réservataire, sur sa demande écrite, dans le cas où les résultats de l'étude de sol compromettraient son projet de construction et dans le cas où suite aux travaux de viabilisation ayant altérés, de manière conséquente, son lot, le réservataire ne souhaiterait pas le conserver.

=> sera restituée au réservataire, sur sa demande écrite, dans le cas où les résultats de l'étude de sol démontreraient que le bien vendu fait l'objet d'une pollution particulière.

=> sera acquise au lotisseur à titre d'indemnité d'immobilisation, si le réservataire ne peut justifier de la non-réalisation des conditions suspensives stipulées dans son intérêt dans le délai prévu pour la réalisation de ces conditions suspensives.




=> sera acquise au lotisseur à titre d'indemnité d'immobilisation, si après réalisation de toutes les conditions suspensives, le réservataire ne réalise pas son acte d'achat par acte authentique dans le délai ci-dessus prévu pour la réalisation de la vente.

17 - FRAIS DE DOSSIER

Le réservataire verse ce jour au réservant la somme de **cinq cents euros (500 €)** au titre des frais de dossier. En cas de réitération des présentes par acte authentique, cette somme viendra en déduction du prix de vente. Dans le cas contraire, elle sera acquise au réservant.

18- FRAIS ANNEXES

18.1 ANTERIEUR A LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

L'attention du réservataire est attirée sur le fait que les honoraires de l'architecte coordonnateur d'un montant de **540 euros** seront à régler directement à ce dernier, au moment de la validation du ou des permis de construire. Le réservataire s'y oblige expressément.

18.2 LE JOUR DE L'ACTE DE VENTE

=> Les frais d'acte notariés (comprenant outre les frais d'actes sur le prix de vente du lot, la quote-part du dépôt de pièces du lotissement et de l'acte de cession des voies).

=> Le plan de vente individuel du lot au géomètre pour un montant de : **QUATRE CENTS QUATRE VINGT EUROS (480 €) TTC.**

=> La caution voirie et réseau pour un montant de : **CINQ CENTS EUROS (500 €)**

=> La caution obligation acquéreur pour un montant de : **CINQ CENTS EUROS (500 €)**

=> Les frais de constitution de l'association syndicale pour un montant de : **CENT EUROS (100 €)**

=> Le forfait impôt foncier pour un montant de : **CENTS CINQUANTE EUROS (150 €)**

18.3 POSTERIEUR A L'ACTE DE VENTE

=> Les diverses taxes liées au permis de construire de sa construction (TLE et ses additifs ou TA, PRE ou PAC, etc..).

19 - FACULTE DE RETRACTATION OU ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 442-8 du Code de l'urbanisme, le présent contrat ne devient définitif qu'au terme d'un délai de dix jours pendant lequel le RESERVATAIRE a la faculté de se rétracter.

L'exercice de la faculté de rétractation s'effectue selon les modalités de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduit ci-dessous. En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, LE RESERVATAIRE étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie du présent acte avec ses pièces jointes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le RESERVATAIRE pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier, à son choix exclusif au domicile ci-après élu.

Domicile est élu par les parties au bureau commercial du RESERVANT, à savoir :

Nom : HECTARE NARBONNE

Adresse : 3 AVENUE DE LA COUPE 11 100 NARBONNE

Il est ici précisé à le RESERVATAIRE que :




- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
 - . le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
 - . le dernier jour est le dixième jour suivant.
 - . un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
 - . le courrier recommandé de rétractation ou l'acte d'huissier doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
 - . en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
- En cas de pluralité de réservataires, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées aux présentes : *"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue. Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours. Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."*

20 - NOTIFICATION PAR ENVOI ÉLECTRONIQUE

Le RESERVATAIRE donne son accord pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Le RESERVATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le RESERVATAIRE au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier. En cas de pluralité de bénéficiaires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux. Le RESERVATAIRE devra avertir le RESERVANT en cas de non-réception de son droit de rétractation sous huitaine, et surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur du message de notification.

21 - ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte email qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à

l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière. Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR 24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

22 - ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

M. PAUL PETIT :

23- MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES

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 et des Libertés




24 - CONCILIATION - MEDIATION - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend à un conciliateur désigné, qui sera missionné par le Président de la Chambre des Notaires.

A défaut de conciliation entre les parties, les litiges seront de la compétence des tribunaux de MONTPELLIER.

Fait en deux exemplaires, à Narbonne

Le 13/10/2022

Le RESERVATAIRE

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

lu et approuvé


Le RESERVANT

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

Lu et Approuvé


CERTIFICAT DE SURFACE DE PLANCHER
(Article R 442-11 du Code de l'Urbanisme)
Lotissement "Au temps des Coquelicots" à SALLELES D'AUDE

Permis d'aménager PA N° 01136921 0 001

Le présent certificat doit être déposé dans la demande de permis de construire (Article R 431-22 du code de l'urbanisme).

Numéros du lot	Superficie du lot	Surface de plancher du lot
10	402 m ²	250 m ²

Fait à Narbonne,

Le 12/10/2022



HECTARE AUI
3, avenue de la Coupé - 11100 NARBONNE
Téléphone : 04 68 33 01 02 - Mail : narbonne@hectare

70m² 15m².
| place de ~~plg~~ (2)

Lieu-dit : Avenue du Stade

Lotissement "Au Temps des Coquelicots"

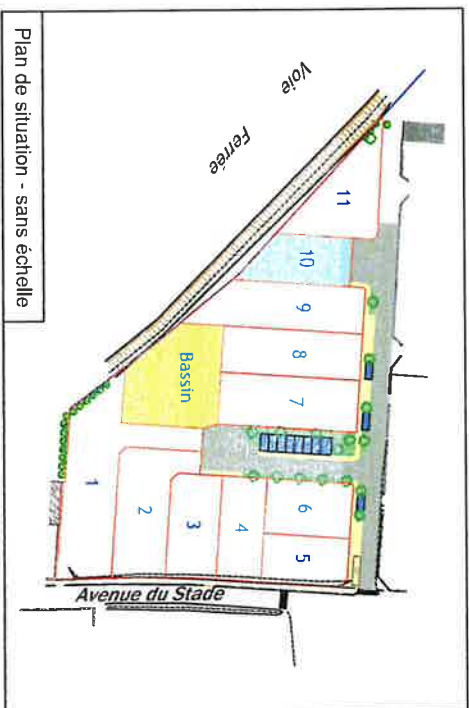
Plan de Vente

LOT 10

HECTARE

URBANISME DURABLE

Au temps
DES
Capetiques
SALLETS-D'AUDE



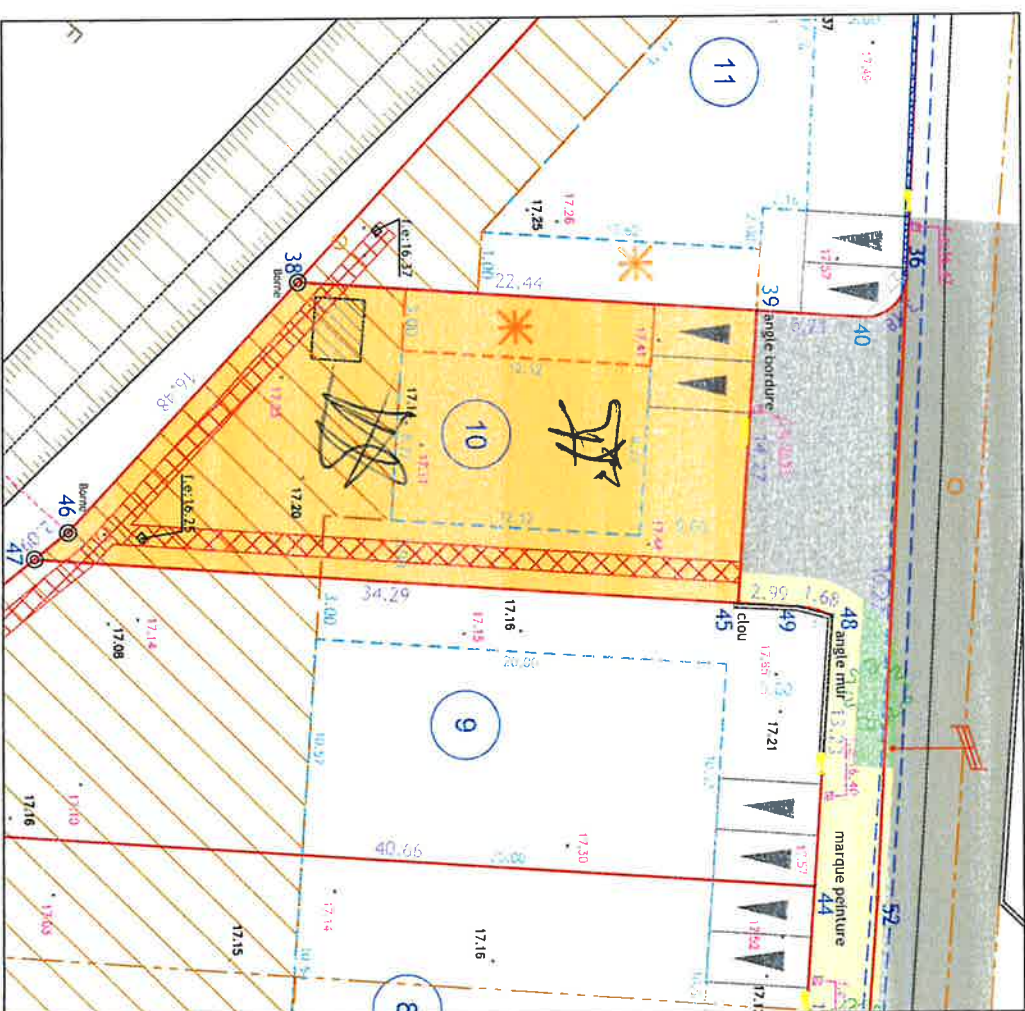
Plan de situation - sans échelle

SUPERFICIE	CADASTRE	
	Section	N°
402 m²	AP	517

Superficie totale du lot 10 : 402 m²
avec une Surface De Plancher attribuée au lot de : 250 m².



 Géométries-Experts / THEODORA DAKRYNI MOUCÉ - 301421 NARBONNE le 22/09/2022 ECHELLE: 1/250	Dossier: MA20171
Sélagé 11000 NARBONNE Tél : 04 68 22 17 97 narbonne@geo-sud-ouest.fr	CIRE d'Illes des St. Croissant 11000 NARBONNE Tél : 04 68 22 17 97 narbonne@geo-sud-ouest.fr
75 rue de la Liberté 31000 NARBONNE Tél : 04 68 22 17 97 narbonne@geo-sud-ouest.fr	11000 NARBONNE Tél : 04 68 22 17 97 narbonne@geo-sud-ouest.fr
11000 NARBONNE Tél : 04 68 22 17 97 narbonne@geo-sud-ouest.fr	11000 NARBONNE Tél : 04 68 22 17 97 narbonne@geo-sud-ouest.fr



La limite du lot après bornage est formée par les lignes reliant les points :

39-45-47-46-38-39



LEGENDE

- | | | | | | |
|---|---|---|---|---|--------------------------------------|
|  | Accès et stationnement
privatif non clos |  | Limite de lot |  | Servitude réseaux - L=1,90m |
|  | Parking visiteur |  | Plages constructibles :
• en R+0 et R+1
• avec contrainte sur la hauteur
• uniquement pour les annexes (hors garage) |  | Servitude surplomb réseaux - L=1,00m |
|  | Numéro du lot |  | EDP |  | Cabanon / Puits |
|  | Application figurative
du plan cadastral |  | EL, EP, E2 |  | Altitude terrain initial |
| | |  | Coffrets et regards techniques |  | Altitude terrain - 19/09/2022 |

REPUBLIQUE FRANCAISE



**Arrêté autorisant la vente de lots
par anticipation**

Délivré par le
Le Maire au nom de la commune

Dossier N° : **PA 011 369 21 00001**

SALLELES-D'AUDE

22 Avenue René Iché

11590 - SALLELES D'AUDE

Tél : 0468466846 – Fax : 0468469100

Courriel : mairie@sallelesdaude.fr

Dossier portant la référence N°**3954**

Transmis au préfet le

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Type de demande : Vente de lots par anticipation

Déposé le : **16/08/2022**

Complété le :

par : HECTARE 89B9
Madame MONTOR Rabiye
3 avenue de la Coupe
11100 NARBONNE

sur un terrain sis à :

Avenue du Stade
11590 SALLELES D'AUDE

Parcelle : AP0066 – AP0108 – AP0150 –
AP0151- AP0152 – AP0153

Surface de plancher : 2750 m²

OBJET DE LA DEMANDE :

VENTE DE LOTS PAR ANTICIPATION – AU TEMPS DES COQUELICOTS

Le Maire de SALLELES-D'AUDE

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles R.422-12 à R.422-18,

Vu le permis d'aménager n° PA 011 369 21 00001 accordé le 21/07/2021,

Vu le permis d'aménager n° PA 011 369 21 00001 M01 accordé le 15/03/2022,

Vu le permis d'aménager n° PA 011 369 21 00001 M02 accordé le 09/08/2022

Vu la demande d'autorisation de vendre par anticipation des lots du lotissement « Au Temps de Coquelicots », déposée par la Sté HECTARE le 16 août 2022,

Vu l'engagement du lotisseur de terminer l'intégralité des travaux au plus tard le 30/09/2022,

Vu l'attestation du maître d'œuvre attestant l'avancement des travaux VRD,

Vu l'attestation de garantie financière d'achèvement VRD, délivrée par BNP PARIBAS et garantissant l'achèvement de la totalité des travaux du lotissement,

ARRÊTE :

Article 1 :

La Société HECTARE est autorisée à procéder à la vente des lots du lotissement susvisée avant d'avoir exécuté les travaux prescrits par l'autorisation d'aménager n° 011 369 21 00001 délivré le 21/07/2021,

Article 2 :

Les travaux devront être achevés au plus tard le 30/11/2022.

Article 3 :

Les permis de construire des bâtiments sur les lots du lotissement pourront être accordés à compter de la délivrance de la présente autorisation. Le lotisseur fournira à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat devra être joint à la demande de permis de construire.

Le 4 octobre 2022

Le Maire,



Yves BASTIÉ

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s):

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE:** les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DUREE DE VALIDITE :** L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Toutefois, par dérogation aux dispositions figurant aux premier et troisième alinéas de l'article R.424-17 et à l'article R.424-18 du code de l'urbanisme, ce délai de validité est porté à trois ans conformément au décret n°2016-6 du 5 janvier 2016. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** cette assurance doit être souscrite par la 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, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

GARANTIE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

(sous forme de cautionnement solidaire - Article R.442-13 (b) et R.442-14 (b) du Code de l'Urbanisme)

La société dénommée **BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL**, société par actions simplifiée au capital de 134 048 920 EUR ayant son siège social sis à 4 RUE RAIFFEISEN 67000 STRASBOURG, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 379522600 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de STRASBOURG,

Représentée par **Monsieur Thomas FRIEDMANN**,

Agissant en vertu d'une délégation de pouvoir en date du 10 novembre 2021 consentie par M. Olivier CHAMBAUD, membre du Directoire, agissant lui-même en vertu d'une délégation de pouvoir consentie le 1^{er} octobre 2020 par M. Claude KOESTNER, Président du Directoire.

ci-après dénommée le « **Prêteur** » ;

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

Aux termes de 4 actes de vente reçus le 31 Janvier 2022 par Maître Arnaud GARCIA, notaire à SALLELES D'AUDE (11), la société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 30 000 000 EUR, ayant son siège social sis à Le Clos des Chanterelles 251 rue du Romarin 34830 CLAPIERS, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER (34) (ci-après dénommée l'« **Emprunteur** ») a acquis un ensemble foncier d'une superficie totale de 7 025 m², cadastré Section AP n°503, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524 (ci-après collectivement désignés les « **Lots** », et individuellement un « **Lot** »).

Ce lotissement fera l'objet d'une seule tranche.

Le permis d'aménager relatif à l'Opération a été délivré par la Ville de SALLELES D'AUDE (11) le 21 Juillet 2021 sous le numéro PA n°011 369 21 0 0001. Il est purgé de tout recours et insusceptible de retrait administratif. Il autorise l'aménagement de 11 lots à bâtir pour une surface de plancher globale de 2750 m².

Le susdit permis d'aménager a fait l'objet d'un modificatif délivré par la Ville de SALLELES D'AUDE (11) le 15 Mars 2022 sous le numéro PA 011 369 21 0 0001 M01. Il est purgé de tout recours et insusceptible de retrait administratif.

Les travaux ayant pour objet la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement prescrits par le permis d'aménager et son modificatif ci-dessus visé sont ci-après dénommés les « **Travaux de Lotissement** »)

L'Emprunteur et le Prêteur ont contractuellement convenu que le Prêteur délivrerait une garantie financière d'achèvement afférente aux Travaux de Lotissement dans le cadre de l'Opération, sous réserve que certaines conditions soient satisfaites. Lesdites conditions étant réalisées, l'Emprunteur a demandé au Prêteur, ce que le Prêteur a accepté, de délivrer la présente garantie financière d'achèvement, selon les termes et conditions des présentes.

if

ARTICLE 1 – ENGAGEMENT DU PRÊTEUR AU TITRE DE LA GARANTIE

Afin de permettre à l’Emprunteur de satisfaire aux conditions énoncées à l’article R.442-13 (b) du Code de l’Urbanisme, le Prêteur délivre à ce dernier le cautionnement prévu à l’article R.442-14 (b) dudit code, en renonçant expressément au bénéfice de discussion et de division, et à ce titre s’oblige, sous réserve des stipulations des présentes, envers les futurs attributaires des Lots, solidairement avec l’Emprunteur, à payer les sommes nécessaires à l’achèvement des Travaux de Lotissement (ci-après dénommée, la « **Garantie** »).

ARTICLE 2 – PORTEE ET LIMITES DE LA GARANTIE

2.1 La Garantie est un engagement de financement, et non un engagement de réaliser ou de faire réaliser les travaux envisagés ;

2.2 La Garantie couvre la totalité des dépenses nécessaires à l’achèvement des Travaux de Lotissement ;

2.3 La Garantie ne concerne que le financement des Travaux de Lotissement restant à exécuter et ne peut en aucune manière comprendre des situations de travaux qui seraient déjà réalisés et non payés ;

2.4 Le cas échéant, la Garantie ne pourra être mise en œuvre que conformément aux dispositions des articles R.442-15 à R.442-17 du Code de l’Urbanisme.

2.5 Dans le cas où la Garantie serait amenée à jouer, le Prêteur se réserve expressément, pour lui-même et pour toute personne qu’il se substituerait, la possibilité de procéder à la vente des Lots non vendus ;

2.6 Par ailleurs, sont expressément exclus de la présente Garantie les excédents de dépenses qui résulteraient :

- (i) des dépenses d’entretien et de gestion afférentes au lotissement ; et/ou
- (ii) des modifications apportées au devis descriptif ou aux plans remis au Prêteur, à moins que ces modifications aient obtenu son agrément préalable ; et/ou
- (iii) des conséquences du non respect du permis d’aménager, des règlements, des règles de l’art ; et/ou
- (iv) des vices de construction et autres relevant du régime d’assurance décennale obligatoire ;
- (v) de l’installation de bancs, motifs décoratifs, accessoires ornementaux ou artistiques, aménagement des espaces verts hors plantations définies au permis d’aménager, de même que tout ce qui n’est pas strictement nécessaires à l’usage de la chose ; et/ou
- (vi) des cas de force majeure habituellement reconnus par la Jurisprudence (grèves, tremblements de terre, explosions, cyclones, guerres civiles ou étrangères, etc...) ; et/ou
- (vii) des dépenses n’entrant pas dans le cadre du coût des Travaux de Lotissement.

ARTICLE 3 – MISE EN JEU DE LA GARANTIE

3.1 La Garantie pourra être mise en jeu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Prêteur et conformément aux dispositions des articles R.442-15 à R. 442-17 du Code de l’Urbanisme, par l’une des personnes suivantes :

- les attributaires de Lots ;

- l'association syndicale ;
- le maire de la commune,
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale ; ou
- le préfet.

3.2 Un attributaire de Lot qui met en jeu la Garantie doit être à jour de ses obligations au titre de l'acte de vente qui le concerne.

3.3 Un attributaire de Lot ne pourra se prévaloir que du défaut d'achèvement des Travaux de Lotissement concernant son propre lot.

3.4 La défaillance de l'Emprunteur devra préalablement avoir été constatée par celui qui met en jeu la Garantie. Lorsque, par suite de cette défaillance, les travaux ne sont pas achevés dans le délai déterminé conformément aux dispositions de l'article R.442-16 du Code de l'Urbanisme, le Prêteur versera les sommes nécessaires à l'achèvement desdits travaux :

- (i) Soit à une personne que le Prêteur aura choisi de substituer à l'Emprunteur défaillant,
- (ii) Soit à une personne désignée par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le préfet ou l'association syndicale selon que la Garantie a été mise en œuvre par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le préfet, l'association syndicale ou les attributaires des Lots, selon que la Garantie a été mise en œuvre par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le préfet, l'association syndicale ou les attributaires des Lots.
A défaut, le versement est fait à une personne désignée par autorité de justice, notamment au syndic en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens de l'Emprunteur défaillant.

3.5 Avant tout versement, le Prêteur pourra exiger l'inscription du privilège des architectes et entrepreneurs prévu à l'article 2374.4° du Code Civil, dans le bénéfice duquel elle sera subrogée. Toute somme ainsi payée par le Prêteur le rendra créancier de l'Emprunteur à due concurrence du principal, intérêts et accessoires.

3.6 Le Prêteur en sa qualité de caution au titre de la Garantie disposera de tous les droits et recours dont dispose un établissement de crédit garant aux termes de l'article L.313-22-1 du Code Monétaire et Financier.

3.7 Le Prêteur se réserve le droit de demander la nomination d'un administrateur judiciaire ad hoc avant d'effectuer tout paiement au titre de la Garantie. L'Emprunteur autorise expressément le Prêteur à solliciter cette nomination auprès de l'autorité judiciaire compétente.

ARTICLE 4 – DUREE DE LA GARANTIE

Pour les besoins de la présente clause :

La réalisation du revêtement définitif des voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs, ainsi que les plantations prescrites sont ci-après désignés les « Travaux de Finition ».

4.1 La Garantie entrera en vigueur dès lors que le premier acte de vente concernant un Lot aura été conclu par l'Emprunteur.

4.2 La Garantie prendra fin à la date de délivrance par la mairie compétente d'une attestation certifiant que la conformité des Travaux de Lotissement avec le permis d'aménager n'a pas été contestée ; ou, en cas de différé des Travaux de Finition, à la date de délivrance par la mairie compétente d'une attestation certifiant que la conformité des Travaux de Finition avec le permis d'aménager n'a pas été contestée.

ARTICLE 5 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires liés aux présentes, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence dans leur application, seront supportés par l’Emprunteur.

ARTICLE 6 - ELECTION DE DOMICILE / ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l’exécution des présentes et de leurs suites, le Prêteur fait élection de domicile en son siège social comme indiqué ci-dessus.

Attribution de juridiction est faite aux tribunaux compétents du ressort du domicile du Prêteur.

ARTICLE 7 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel recueillies ci-dessus par la Banque, responsable de traitement, peuvent faire l’objet d’un traitement informatisé aux fins de délivrance et de gestion de l’engagement par signature, de recueil de garanties, de recouvrement et d’études statistiques, de profilage et de segmentation, de respect d’obligations légales et réglementaires de la Banque, notamment en matière d’évaluation du risque, de sécurité et de prévention des impayés et de la fraude, de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Ces traitements sont principalement fondés sur l’exécution du contrat et le respect d’obligations réglementaires.

A défaut de collecte, la Banque n’est pas en mesure de délivrer l’engagement par signature sollicité.

Les données personnelles sont protégées par le secret professionnel auquel est tenue la Banque. Tout Client ou Bénéficiaire personne physique, autorise la Banque à communiquer les informations recueillies dans le cadre des présentes, aux établissements et sociétés membres du groupe auquel appartient la Banque ainsi qu’à ses partenaires, garants, courtiers et assureurs, prestataires, dans la stricte nécessité de l’exécution des finalités décrites ci-dessus. Sont également destinataires de ces données, le responsable de traitement, le personnel habilité du réseau commercial et de la direction commerciale de la Banque.

Les données peuvent donner lieu à l’exercice d’un droit d’accès, d’opposition, de rectification, d’effacement, de limitation du traitement, ainsi que d’un droit à la portabilité. Il est précisé que l’exercice de certains de ces droits peut entraîner au cas par cas pour la Banque l’impossibilité de fournir la prestation.

Pour exercer l’un de ces droits, les personnes physiques dont les données ont été recueillies peuvent écrire à l’adresse suivante : MONSIEUR LE DELEGUE A LA PROTECTION DES DONNEES, 63 chemin Antoine Pardon, 69814 TASSIN CEDEX.

Pour plus d’informations, la politique de protection des données est accessible aux guichets et sur le site internet de la Banque.

Fait à MONTPELLIER, le 8 Juillet 2022, en un (1) exemplaire original.

**BANQUE EUROPEENNE
DU CREDIT MUTUEL**



HECTARE

URBANISME DURABLE



Grille de prix valable jusqu'au 31/10/2022

Lots	Surface	SDP	Emprise au sol	Surface imperméabilisée	Prix
1	1052 m ²	250 m ²	150 m ²	200 m ²	124 900 €
5	360 m ²	250 m ²	130 m ²	150 m ²	74 900 €
10	402 m ²	250 m ²	130 m ²	150 m ²	79 900 €

Non compris dans le prix

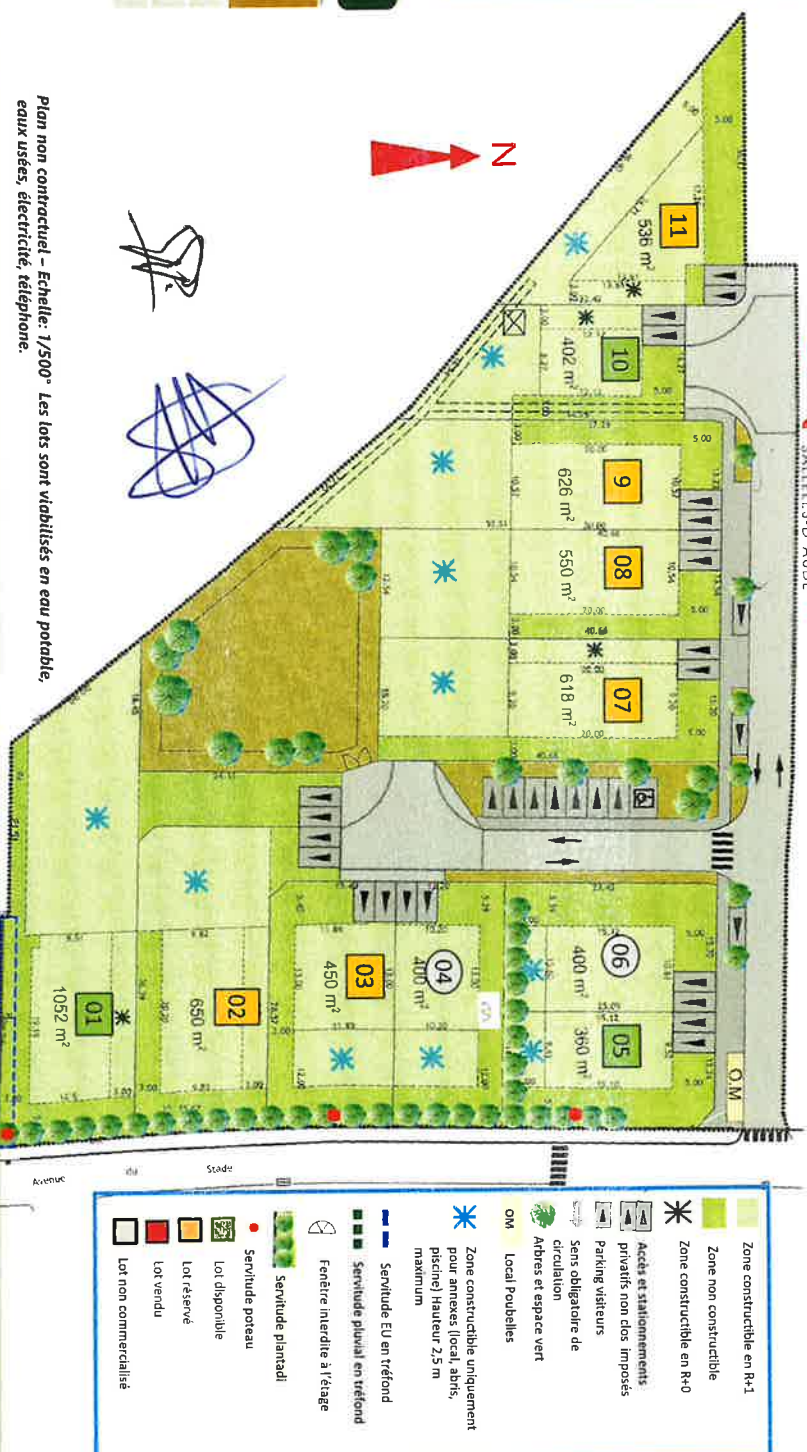
- Les frais de notaire
- Les frais de géomètre : 480€ TTC
- La caution équipements communs : 500€
- La caution obligation acquéreurs : 500€
- Frais d'architecte coordinateur : 540 € TTC
- PC modification construction : 60 € TTC
- et sur construction : 120 € TTC
- Les taxes d'aménagement
- part communale : 5 %
- part départementale : 2,30 %
- Redev. d'Archéol. Préventive : 0,53 %
- PFAC : 2975 €
- Création association syndicale : 100€
- Le forfait impôt foncier : 150 €

SALLELES D'AUDE

« Au Temps des Coquelicots »

11 Lots

Au Temps
DES
Coquelicots



Plan non contractuel - Echelle: 1/500° - Les lots sont viabilisés en eau potable, eaux usées, électricité, téléphone.

Professionnels associés à l'opération

- Notaire : Maître Arnaud GARCIA - 32 quai de Lorraine - 11 590 SALLELE D AUDE
- Tél : 04 68 46 92 10
- Géomètre expert : GEO SUD OUEST - Centre d'affaires Saint Crescent
- 11 100 NARBONNE Tél : 04 68 32 17 91
- Architecte coordinateur : TRAM ARCHITECTE - Jeoffrey Carlot 20 rue Paul Loïs
- Courrier 11100 NARBONNE 06 98 81 51 75 - - tram.architecte@gmail.com
- Avis favorable obligatoire à joindre à la demande de Permis de Construire

Remarques

- Lot 1 : servitude EU en tréfond largeur 1,90 m.
- Lot 1 à 6 : Servitudes plantati à la charge acquéreur.
- Lot 1 à 5 et Lot 11 : Servitude aérienne de ligne télécom et ligne électrique
- Lot 1,3 et 5 : servitude poteau
- Lot 9, 10 et 11 : servitude pluvial en tréfond largeur 1 m.
- Lot 10 : bâtiment existant à la charge acquéreur de le démolir ou de le maintenir.
- Le plancher destiné à l'habitat doit être édifié à 0,40 m minimum au dessus du TNL.

TRAVAUX EN COURS

LOCALISATION DU PROJET :
Avenue du Stade
11 590 SALLELES D'AUDE
GPS 43.262239 / 2.947388



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

331 AVENUE DU STADE 11590 SALLÈLES-D'AUDE

Adresse: 331 Avenue du Stade 11590 SALLÈLES D'AUDE

Coordonnées GPS: 43.262185, 2.947629119024913

Cadastre: AP 151

Commune: SALLÈLES D'AUDE

Code Insee: 11369

Reference d'édition: 1705676

Date d'édition: 01/08/2022

Vendeur-Bailleur:

HECTARE

Acquéreur-locataire:

hectare



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

3 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 2

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2		
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1		
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation Aude	Approuvé	02/12/1949
		Inondation Cesse	Approuvé	02/11/1960
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau La Cesse	Approuvé	17/06/2010
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Basses Plaines de l'Aude	Prescrit	07/03/1996
		Inondation La Cesse	Approuvé	17/06/2010
		Inondation Basses Plaines de l'Aude	Prescrit	07/03/1996
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers		
PPR Technologiques Risque industriel	NON	Risque industriel Effet thermique ✓ Sallèles d'Aude	Approuvé	04/05/2012
		Risque industriel Effet toxique ✓ Sallèles d'Aude	Approuvé	04/05/2012

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/BGCZK>

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

gn

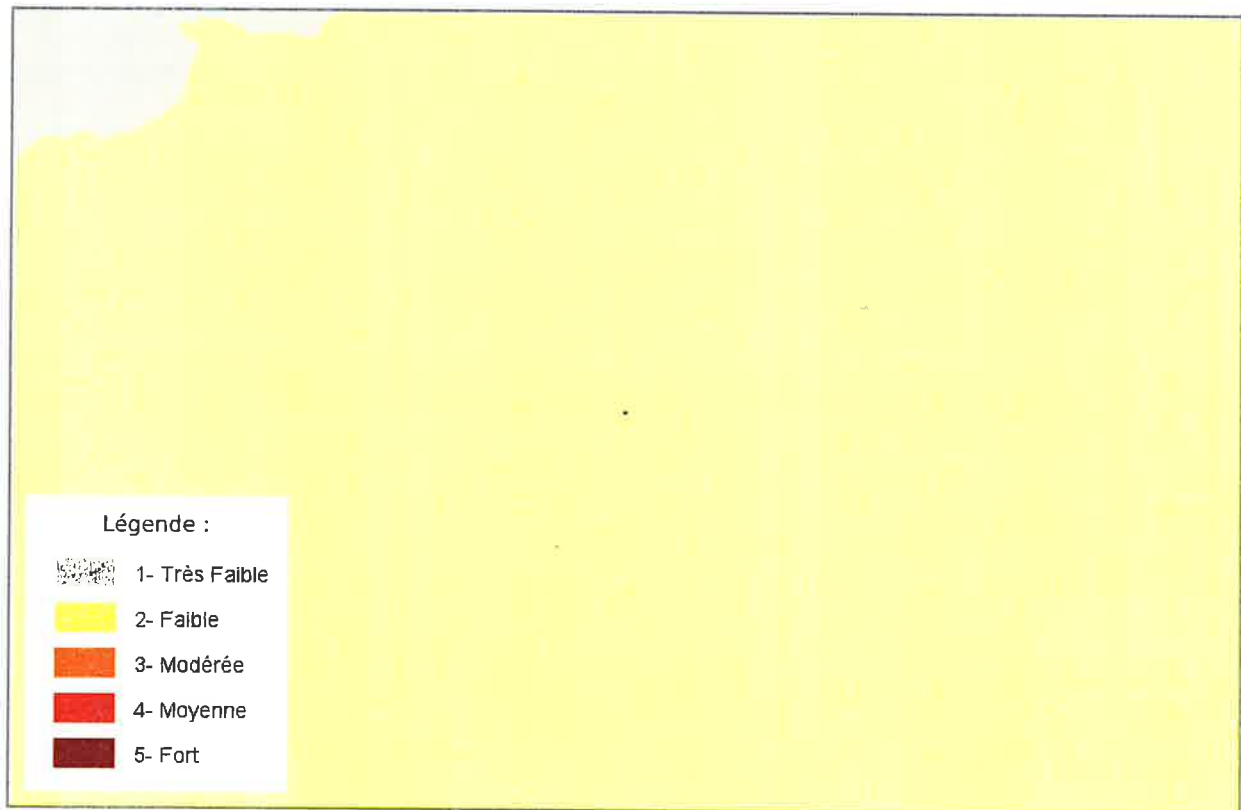


8

RADON

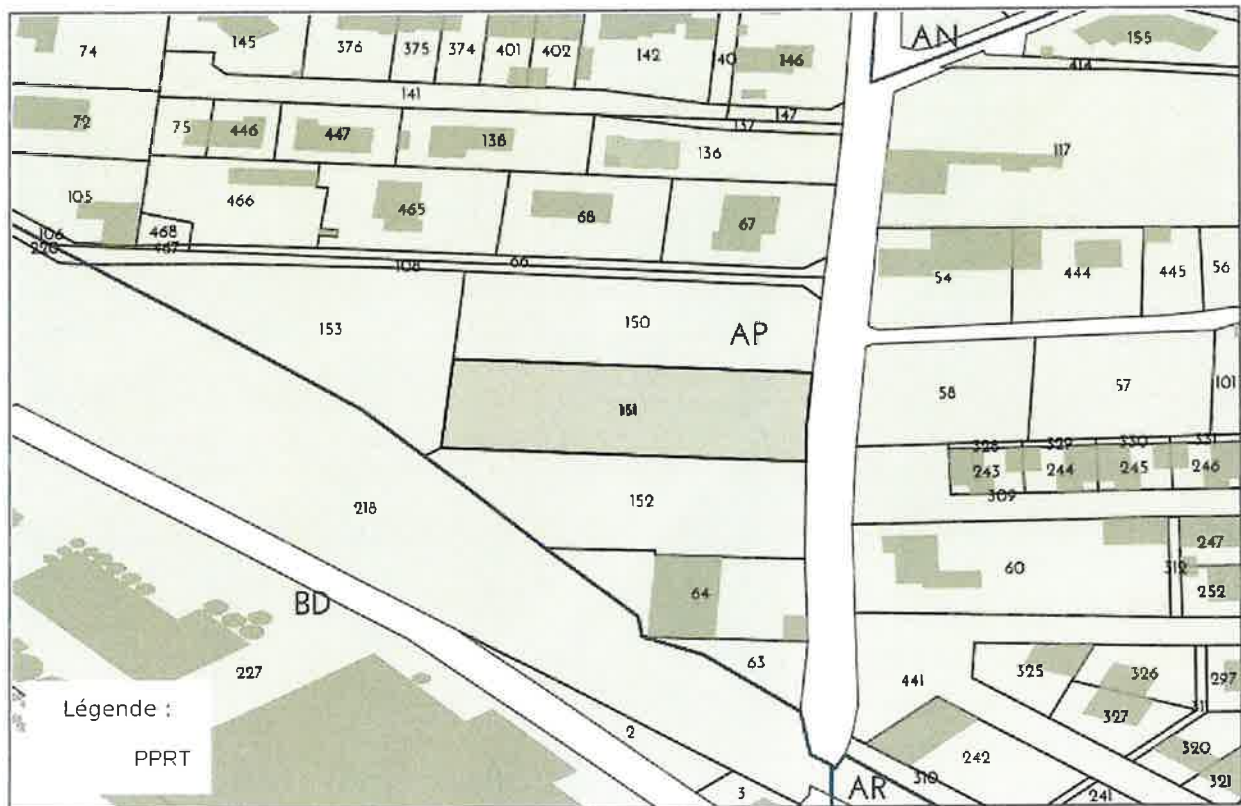


CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMQUES

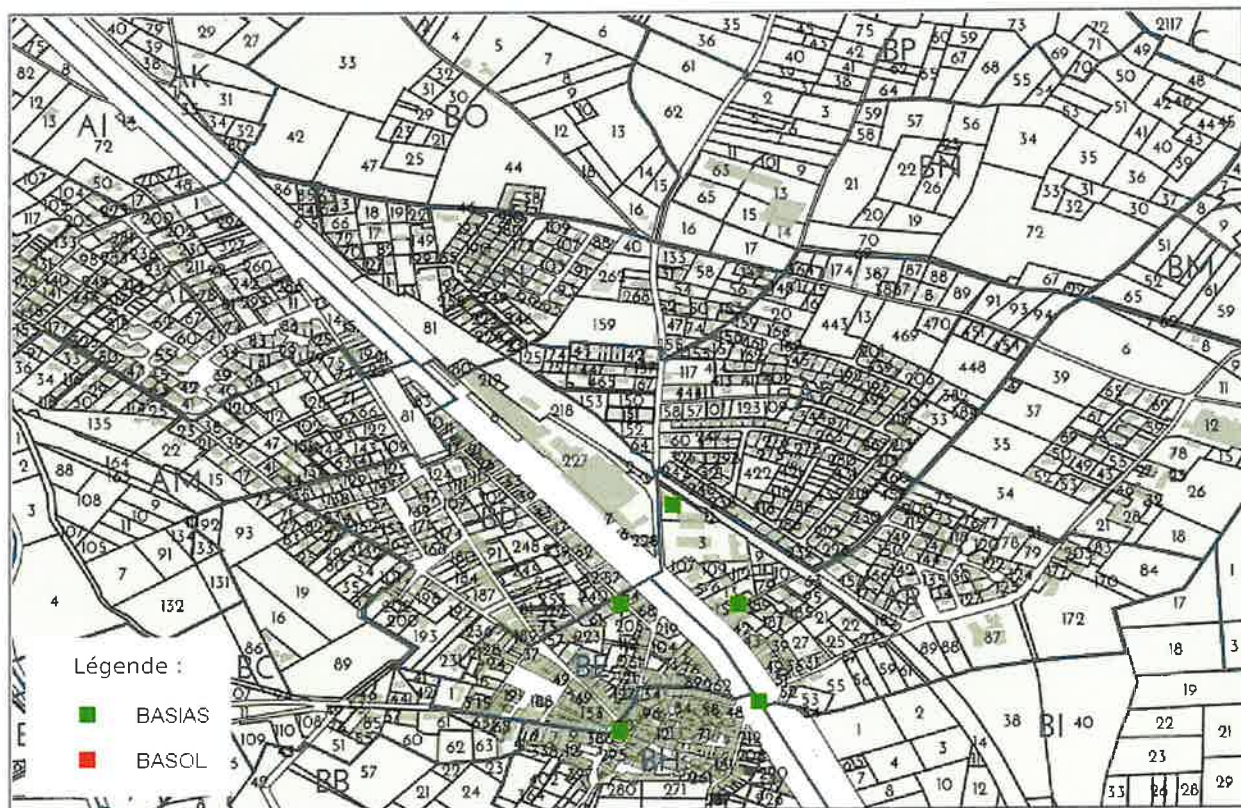


SP

PPR TECHNOLOGIQUE

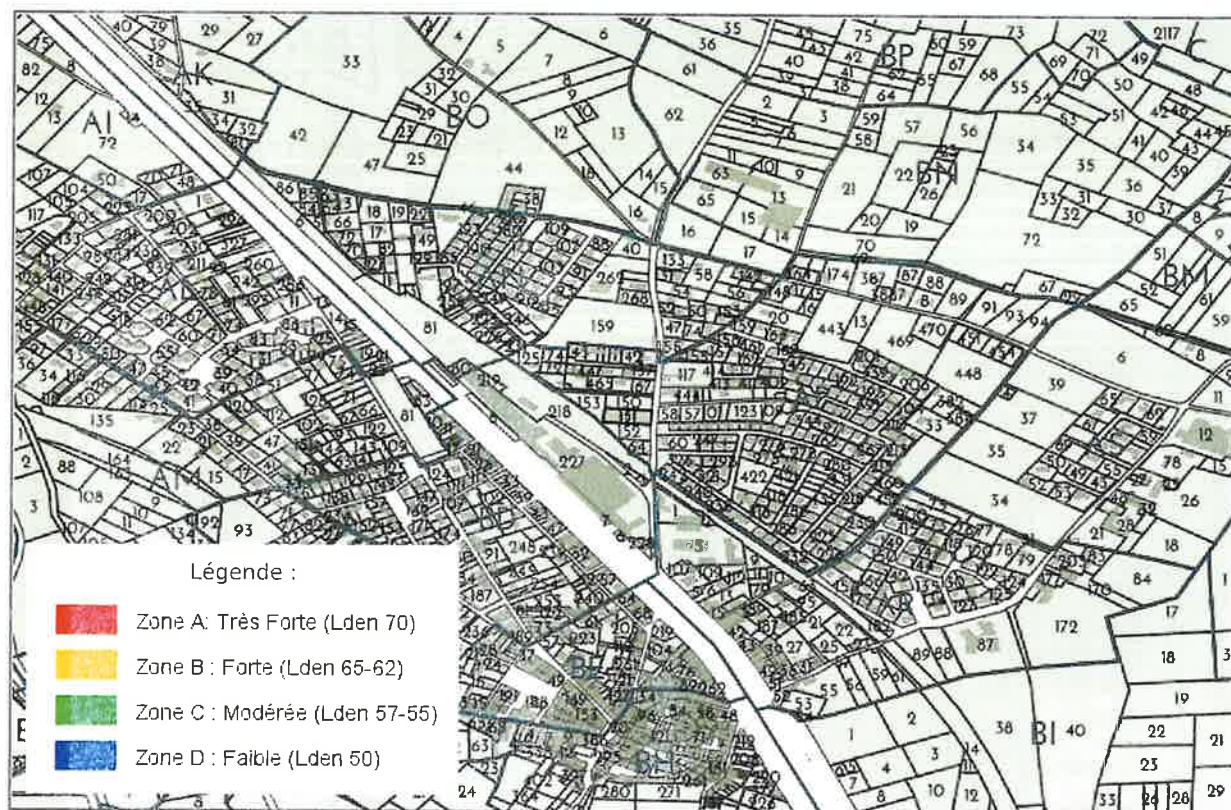


CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



SR

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



SP

52

LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
LRO1100981	ets plantade paule, bp, 67 avenue stade (du), salleles-d'aude (11369)	191 mètres
LRO1100984	ets passemar roger, , 44 rue bercy (de), salleles-d'aude (11369)	376 mètres
LRO1102413	, , rue de l' etang salleles-d'aude (11369)	408 mètres

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site BASOL a moins de 500 mètres		

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site ICPE a moins de 500 mètres		





Préfecture : Aude
Commune : SALLELES D AUDE

Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble

331 Avenue du Stade
11590 SALLELES D AUDE

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases **OUI** ou **NON**

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à
des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Inondations et coulées de boue	14/10/2018	15/10/2018	17/10/2018	18/10/2018	☐ OUI	☐ NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI	☐ NON
Inondations - coulées de boue et effets exceptionnels dus aux précipitations	22/01/1992	25/01/1992	15/07/1992	24/09/1992	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	26/09/1992	27/09/1992	12/10/1992	13/10/1992	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	18/10/1994	19/10/1994	03/03/1995	17/03/1995	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	28/01/1996	29/01/1996	17/06/1996	09/07/1996	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	06/12/1996	12/12/1996	21/01/1997	05/02/1997	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	12/11/1999	14/11/1999	17/11/1999	18/11/1999	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	14/11/2005	15/11/2005	16/02/2006	28/02/2006	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	29/01/2006	30/01/2006	16/06/2006	14/07/2006	☐ OUI	☐ NON
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	15/03/2011	17/03/2011	23/05/2011	26/05/2011	☐ OUI	☐ NON
Inondations et coulées de boue	29/09/2014	29/09/2014	29/12/2014	06/01/2015	☐ OUI	☐ NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.georisques.gouv.fr

**Au temps
DES
Caneilles**
SALLELES-D'AUDE
Avenue du Stade

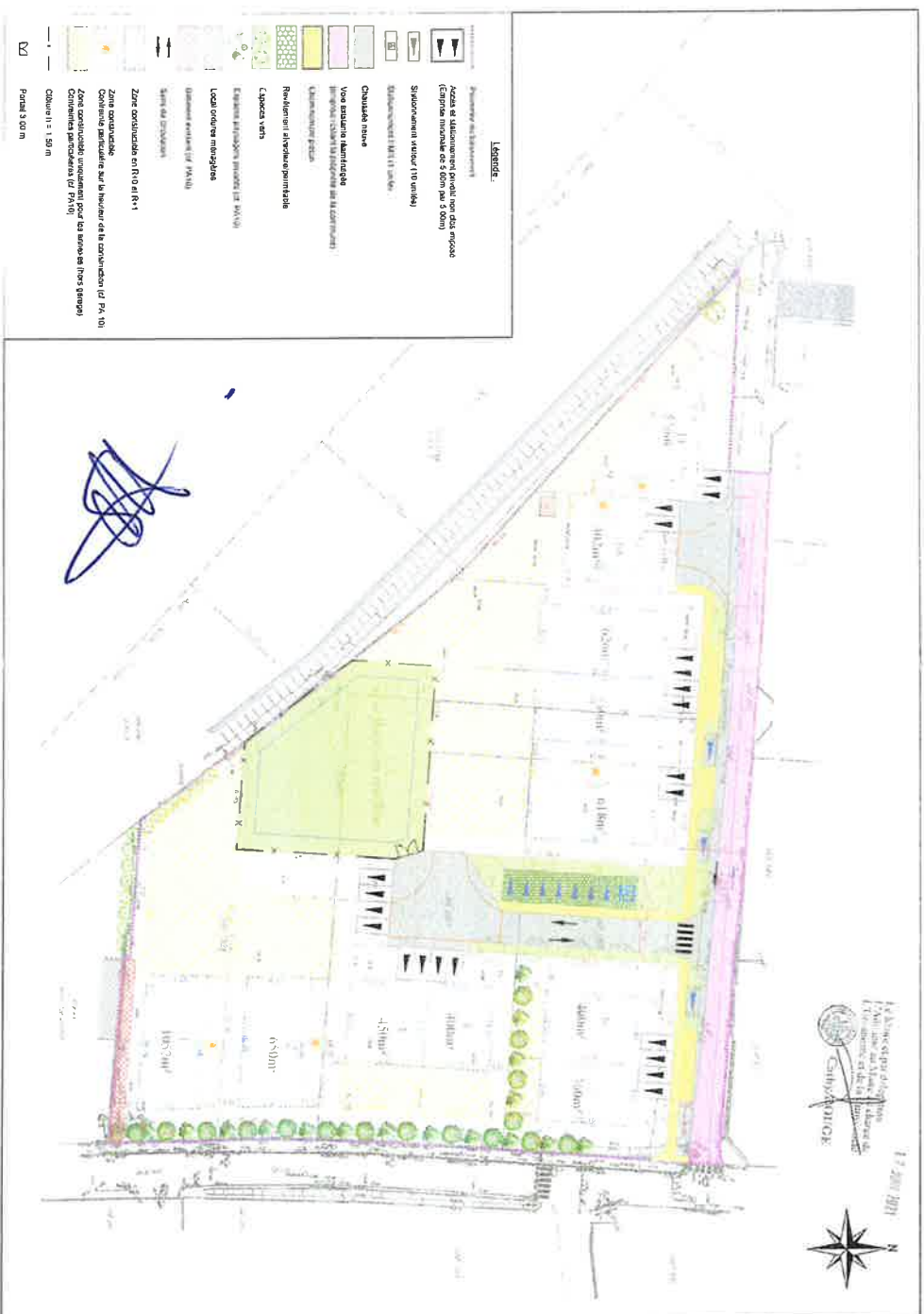
PLAN DE MASSE

[illegible]

HECTARE URBANISME DURABLE HECTARE 3 AVENUE DE LA COUPE 11 100 MARBONNE TEL : 04 68 33 01 02	MAITRE D'OEUVRE MAITRE D'OEUVRE  OPALE ZA La Prairie 11 100 COURMAYEUL Tel : 04 68 69 20 01	ARCHITECTE  TAM Architecture 12 boulevard Gambetta 11 100 MARBONNE Tel : 06 36 61 31 75
---	--	---

Coordonnées rattachées au système RGF 93 et projection CC43

Nivelleme nt rattaché au NGF



	Fiche de synthèse étude de sol G1 PGC Loi Elan	N° dossier : SG 21-566 NT 01 A
	Lot. Au temps des coquelicots, Lot 10	Client : SAS HECTARE

La présente fiche de synthèse reprend les principaux éléments géotechniques présentés dans ce document, en aucun cas il ne dispense de la lecture et de la prise en compte de l'ensemble des éléments de ce rapport, tous nécessaires à l'adaptation du projet au terrain.

Contexte géotechnique

Sismicité :

Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

Argile :

Sans objet

Hydrogéologie :

La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque fort de nappe en surface.

Synthèse globale des reconnaissances

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche moyennement porteuse de très faible épaisseur masquant une formation plus graveleuse reconnue jusqu'à 1.60/1.80 m. En dessous on retrouve une formation plus

Adaptation du projet

Adaptation générale des fondations :

Type de fondation :

Fondations superficielles

Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC :

Limons graveleux et graves

(*) : pour les fondations dans les argiles on recherchera la profondeur stable hydriquement.

Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches :

0,30 à 0,50 m/TN lors des sondages

Protection au gel :

Sans objet

Dallage :

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

Mitoyen :

Sans objet.

Terrassement :

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Les graves nécessiteront l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), elles ont été reconnues à partir de 0.60 à 0.90 m/TN.



Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site. Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre. Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechniques nécessaires à la réalisation du projet.

SUD GEOTECHNIQUE SAS - Ingénierie géotechnique / étude de sol / étude d'assainissement / expertise

Particuliers / Professionnels / Publics - Devis gratuits

Contact : Tél : 07 60 82 14 18 Mail : contact@sudgéotechnique.com

www.sudgéotechnique.com



MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE
Tél : 04.30.00.67.90
E-mail : contact@sudgeotechnique.com

Siège social :
11 rue Claude François / Parc 2000
34080 MONTPELLIER

www.sudgeotechnique.com

Lot. Au temps des coquelicots
commune de SALLELE D'AUDE
Mission G1 PGC Elan
pour le compte de SAS HECTARE

Dossier : SG 21-566 NT 01 A			
Devis : DSG 20-092			
Document	indice	Description	Date
NT 01	A	Mission G1 PGC Elan	05/08/21

SOMMAIRE

1. CONTEXTE DE L'ETUDE	3
1.1 Données générales	3
1.2 Contexte géotechnique	4
1.2.1 Géologie	4
1.2.2 Argiles	4
1.2.3 Remontée de nappe	5
1.2.4 Risque d'inondation	5
1.2.5 Zonage sismique	5
1.2.6 Mouvement de terrain / cavités / sites pollués	5
1.3 Description du site	5
1.4 Caractéristiques de l'avant-projet	6
1.4.1 Description du projet	6
1.4.2 Evaluation géotechnique	6
2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS	6
2.1 Sondages pénétrométriques	6
2.2 Sondage géologique	6
2.3 Caractéristiques géomécaniques des formations	7
2.4 Résultats essais en laboratoire	7
2.5 Commentaires sur les résultats	7
3. INTERPRETATION (G1 PGC)	8
3.1 Mode de fondation envisageable	8
3.2 Dispositions constructives	9
3.3 Dallage	9
3.4 Mitoyen	9
3.5 Hydrogéologie	9
4. TERRASSEMENTS	9
5. CADRE REGLEMENTAIRE	9
6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET POINTS DE VIGILANCES	10

ANNEXES

ANNEXE 1 – Notes générales sur les missions géotechniques

ANNEXE 2 – Implantation des sondages

ANNEXE 3 - Résultats des sondages

1. CONTEXTE DE L'ETUDE

1.1 Données générales

A la demande et pour le compte de SAS HECTARE, le bureau d'étude Sud Géotechnique, a procédé à la Mission G1 PGC Elan du projet : Lot. Au temps des coquelicots, sur la commune de SALLELE D'AUDE (cf. plan de situation), Avenue du Stade.

Plan de situation

Coordonnées : 43.262250, 2.947611



Plan de localisation



Il s'agit d'une Mission G1 PGC Elan selon la norme NF-P-94-500 version 2013 qui impose la réalisation de l'ensemble des missions géotechniques, à l'avancement du projet (la classification type, le schéma d'enchaînement des missions géotechniques, et les

conditions générales des missions géotechniques sont joints en Annexe A), et suivant les termes de notre proposition technique DSG 20-092.

Notre mission est réalisée à partir de 4 sondages au pénétromètre dynamique lourd (norme NF P 94-114), 3 sondages à la tarière à 2 et 3 m, 2 essais Porchet et 1 identification GTR 5NF P 11-300).

Le présent rapport d'étude G1 PGC comprend :

- Description géotechnique du site et des terrains ;
- Exploitation des sondages géotechniques ;
- Identification des risques majeurs ;
- Principes généraux d'adaptation du projet au site.

Le client nous a également transmis les éléments suivants :

- Plan parcellaire ;
- Plan de composition.

1.2 Contexte géotechnique

1.2.1 Géologie

D'après les informations du BRGM le sous-sol du site est composé : Fy - Alluvions anciennes (Würm).



1.2.2 Argiles

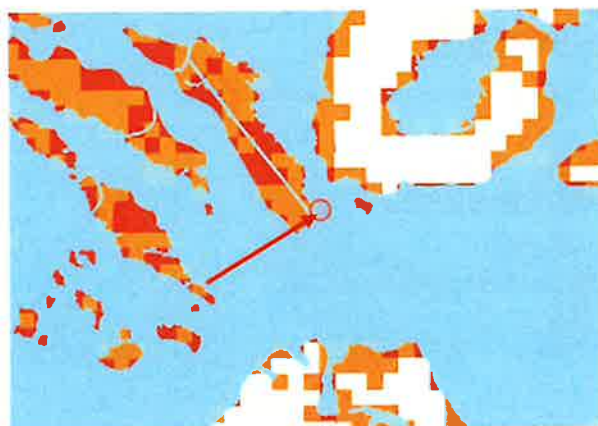
Le site est classé en aléa moyen pour le retrait gonflement des argiles.



- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

1.2.3 Remontée de nappe

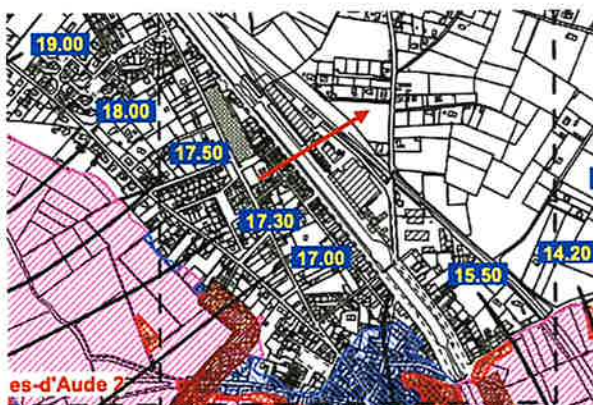
Le site est en zone de risque fort de nappe en surface.



- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
- Entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement (source : BD LISA V2/BRGM)
- Enveloppes Approchées des inondations Potentielles cours d'eau et submersion marine de plus d'un hectare (Source : MTE/DCPR)

1.2.4 Risque d'inondation

La zone n'est pas inondable.



- Légende**
- Limite communale
 - Cours d'eau
 - Niveau de référence en mètre NGF
 - R11-CR
 - R12-CR
 - R13-CR
 - R14-CR
 - R1d-CR
 - Digue classée

1.2.5 Zonage sismique

Suivant le zonage sismique de la France (décret n°2010-1255 du 22/10/2010) le site étudié est classé en zone de sismicité 2 (faible).
Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires.

1.2.6 Mouvement de terrain / cavités / sites pollués

Aucun mouvement de terrain, ni cavité souterraine n'est répertorié par le BRGM.
Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m : Oui

1.3 Description du site

Le site est globalement plat et horizontal.

Il correspond à une plaine alluviale.

1.4 Caractéristiques de l'avant-projet

1.4.1 Description du projet

Le projet est l'aménagement d'un lotissement de pour l'habitat individuel.

1.4.2 Evaluation géotechnique

Zone d'influence géotechnique (ZIG) :

En première approche la ZIG est limitée à l'emprise du projet.

Suivant la norme P 94-261 annexe N (et NF EN 1997-1) l'ouvrage est de catégorie d'importance géotechnique 1 et de classe de conséquence CC1.

Tableau N.3.1 Catégories géotechniques en fonction des classes de conséquence et des conditions de site et bases des justifications

CLASSE DE CONSEQUENCE	CONDITIONS DE SITE	CATEGORIE GEOTECHNIQUE	BASES DES JUSTIFICATIONS
CC1	Simple et connues	1	Expérience et reconnaissance géotechnique qualitative admises
	Complexes	2	Reconnaissance géotechnique et calculs nécessaires
CC2	Simple	2	
	Complexes	3	Reconnaissance géotechnique et calculs approfondis
CC3	Simple ou complexes	3	

2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS

2.1 Sondages pénétrométriques

Les sondages pénétrométriques sont des essais dits "aveugles" et ne permettent pas de reconnaître précisément le type de sol traversé. Ils permettent de mesurer en continu la résistance du sol par une méthode de battage. L'interprétation est faite en termes de résistance dynamique de pointe Qd.

Les essais ont permis de mettre en évidence une première couche moyennement compacte jusqu'à des profondeurs variables. Elle est reconnue jusqu'à 0.40 m en PD1, 0.50 m en PD2, 0.20 m en PD3, 0.30 m en PD4 et PD5.

En dessous les valeurs augmentent rapidement jusqu'à atteindre le refus à respectivement 0.70 m en PD1 et PD2, 0.60 m en PD3, 0.90 m en PD4 et 0.70 m en PD5.

Nous rappelons qu'il n'est pas toujours évident de distinguer les variations horizontales et/ou verticales éventuelles, inhérentes aux changements de faciès, compte tenu de la surface investiguée par rapport à celle concernée par le projet. De ce fait, les caractéristiques indiquées précédemment ont un caractère représentatif mais non absolu.

2.2 Sondage géologique

Les 3 sondages géologiques ont permis de reconnaître la lithologie suivante, de haut en bas :

- De 0 à 0.70/0.80 m : Limons sablo-graveleux ;

- Jusqu'à 1.60/1.80 m : Limons graveleux et graves limoneuses : compacts ;
- Jusqu'à 2 à 3m : argile limoneuse à graveleuse (arrêt volontaire dans cette formation en ST1 et ST3, refus en ST2 à 2.60 m sur graves).

2.3 Caractéristiques géomécaniques des formations

D'un point de vue mécanique, les formations présentent les caractéristiques pressiométriques suivantes :

Formation	Résistance dynamique de pointe Qd (MPa)
Limons de surface	3
Limons graveleux et grave	> 15 MPa
Argile limoneuse	Non testées

Un niveau d'humidité a été reconnu à -1.60 m/TN en ST1 et ST3, et -1.30 m en ST2 ces niveaux correspondent à des niveaux non stabilisés, ils sont susceptibles de changer rapidement en fonction de la saison et de la pluviométrie. Ces niveaux d'eau doivent donc être considérés à un instant donné.

Les sondages pénétrométriques sont des essais dits "aveugles" et ne permettent pas de reconnaître précisément le type de sol traversé. Ils permettent de mesurer en continu la résistance du sol par une méthode de battage. L'interprétation est faite en termes de résistance dynamique de pointe Qd.

Nous rappelons qu'il n'est pas toujours évident de distinguer les variations horizontales et/ou verticales éventuelles, inhérentes aux changements de faciès, compte tenu de la surface investiguée par rapport à celle concernée par le projet. De ce fait, les caractéristiques indiquées précédemment ont un caractère représentatif mais non absolu.

2.4 Résultats essais en laboratoire

Les procès-verbaux des essais en laboratoire sont insérés en annexe.

Dans le tableau ci-dessous sont reportés les résultats des essais d'identification sur matériaux non rocheux :

Sondage	Formation / type de sol	Prof. (m) échantillon	W (%)	VBS	Tamisat	Classe
					< 80 µm	G.T.R.
ST1	Limons sablo-graveleux	0,6	11,1	0,9	32,1	B5

Matériaux de classe B5 :

La proportion de fines et la faible plasticité de ces dernières, rapprochent beaucoup le comportement de ces sols de celui des sols A1.

Matériaux de classe A1 :

Ces sols changent brutalement de consistance pour de faibles variations de teneur en eau (wn), en particulier lorsque leur wn est proche de wOPN. Le temps de réaction aux variations de l'environnement hydrique et climatique est relativement court, mais la perméabilité pouvant varier dans de larges limites selon la granulométrie, la plasticité et la compacité, le temps de réaction peut tout de même varier assez largement.

2.5 Commentaires sur les résultats

Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche moyennement porteuse de très faible épaisseur masquant une formation plus graveleuse reconnue jusqu'à 1.60/1.80 m. En dessous on retrouve une formation plus argileuse.

3. INTERPRETATION (G1 PGC)

Pour la mise au point du projet il est indispensable de porter à la connaissance des acteurs les points suivants :

- Les sondages ont permis de reconnaître la présence d'une première couche moyennement porteuse de très faible épaisseur masquant une formation plus graveleuse reconnue jusqu'à 1.60/1.80 m. En dessous on retrouve une formation plus Suivant l'arrêté d'octobre 2010 sur les risques sismiques le bâtiment projeté est de catégorie d'importance de bâtiment II et la zone est en sismicité 2 (faible). Les règles de constructions parasismiques (EUROCODE 8) ne sont pas obligatoires. ;
- La zone est en aléa moyen pour le retrait gonflement des argiles ;
- La zone n'est pas inondable. Le site est en zone de risque fort de nappe en surface. ;
- En première approche la ZIG est limitée à l'emprise du projet.

3.1 Mode de fondation envisageable

Compte tenu des connaissances acquises on considérera que la couche moyennement compacte reconnue en surface peut recevoir des fondations.

Ainsi les fondations pourront être de type semelles filantes et/ou appuis isolés.

Les fondations devront être descendues dans les formations graveleuses reconnues en sub surface et sans descendre les fondations en profondeur (risque de poinçonnement), portance limitée.

Protection au gel :

Sans objet :

Extrait NF P 94-261 de 2013

Profondeur de mise hors-gel : $H = H_0 + (A - 150) / 1000$ (H, H₀ et A en mètres)

A est l'altitude

H₀ est la valeur lue sur la carte pour A ≤ 150 m

Tableau de synthèse par lot :

Lot	Type de fondation	Horizon d'ancrage préférentiel phase PGC	Profondeur approximative de l'horizon d'ancrage sur sondages proches
1	Fondations superficielles	Limons graveleux et graves	0,30 à 0,50
2	Fondations superficielles	Limons graveleux et graves	0,30 à 0,50
3	Fondations superficielles	Limons graveleux et graves	0,30 à 0,50
4	Fondations superficielles	Limons graveleux et graves	0,30 à 0,50
5	Fondations superficielles	Limons graveleux et graves	0,30 à 0,50
6	Fondations superficielles	Limons graveleux et graves	0,30 à 0,50
7	Fondations superficielles	Limons graveleux et graves	0,30 à 0,50
8	Fondations superficielles	Limons graveleux et graves	0,30 à 0,50
9	Fondations superficielles	Limons graveleux et graves	0,30 à 0,50
10	Fondations superficielles	Limons graveleux et graves	0,30 à 0,50
11	Fondations superficielles	Limons graveleux et graves	0,30 à 0,50

3.2 Dispositions constructives

Les choix constructifs ne peuvent être faits que par le BET structure mais les points suivants sont toutefois à signaler :

- rigidification du niveau bas, la rigidité maximale dans le sens de la plus grande portée,
- coulage des fondations à pleine fouille sur toute la hauteur et protection des longrines,
- pour des raisons de bonne exécution (cela permet d'assurer un enrobage correct des armatures standard) il est recommandé de ne pas descendre la largeur des fondations ponctuelles en dessous de 0.70 m et filantes en dessous de 0.40 m, des valeurs plus élevées peuvent être nécessaires en fonction de la portance du sol ;
- en cas de deux bâtiments ou de deux parties d'un même bâtiment, fondés de façon différente ou présentant un nombre de niveaux différent, il conviendra de s'assurer que la structure peut s'adapter sans danger aux tassements différentiels qui pourraient se produire ; dans le cas contraire, les projeteurs devront prévoir un joint de construction intéressant toute la hauteur de l'ouvrage, y compris les fondations elles-mêmes,
- En cas de fondation à des niveaux différents ou mitoyenne on respectera la règle des 3H/2V entre pieds de fondations. Dans le cas contraire (très fortement déconseillé) les fondations concernées devront être vérifiées en prenant en compte le report de charge entre fondation.

Protection vis-à-vis du retrait gonflement :

Sans objet ;

3.3 Dallage

Pour la partie en RDC un dallage porté sur vide sanitaire est conseillé.

3.4 Mitoyen

Sans objet.

3.5 Hydrogéologie

Aucune arrivée d'eau n'a été observée dans les sondages lors des investigations. Il est à noter que le régime hydrogéologique peut varier en fonction de la saison et de la pluviométrie. Compte tenu du substratum il est probable que des circulations d'eau plus ou moins pérennes existent.

4. TERRASSEMENTS

Il peut être considéré que les matériaux en surface sont extractibles avec des moyens classiques. Les graves nécessiteront l'emploi de moyen puissant (risque de rendement faible), elles ont été reconnues à partir de 0.60 à 0.90 m/TN.

5. CADRE REGLEMENTAIRE

Les missions G1 Principe Généraux de Construction (G1 PGC) définies par la norme NF P 94-500, objet du présent document, permettent d'identifier les risques majeurs pour les futurs ouvrages et les premières adaptations aux spécificités du site. Elles ne peuvent se substituer à une étude d'avant-projet (G2 AVP) et ne sauraient définir le mode de fondation à mettre en œuvre.

Seule la réalisation d'une étude G2 AVP permettra de définir le mode de fondation de l'ouvrage ainsi que les différentes sujétions géotechniques nécessaire à la réalisation du projet.

6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET POINTS DE VIGILANCES

Le contenu du présent rapport n'est valable que sous réserve des conditions générales des missions géotechniques jointes en annexe A.

Il est rappelé que toute modification des hypothèses prises dans la présente étude doit être communiquée au géotechnicien, celle-ci pouvant rendre caduque tout ou partie des adaptations proposées. Celui-ci reste à la disposition du concepteur pour étudier les éventuelles modifications une fois connus l'adaptation au site et les efforts amenés au sol par les constructions.

Conformément à la commande passée, le présent rapport géotechnique constitue le compte rendu et fixe la fin de la Mission G1 PGC Elan selon la norme NFP 94 500 (voir tableau 1 et figure 1 : schéma d'enchaînement des missions géotechniques en annexe A).

Ce rapport a permis de définir le contexte géotechnique général du site, définir les principaux risques géologiques, les premières hypothèses géotechniques à prendre en compte et les principes généraux de construction des ouvrages géotechniques, compte tenu des connaissances acquises du sous-sol à partir des investigations réalisées.

Conformément à la norme (voir tableau d'enchaînement page suivante), la mission suivante d'étude géotechnique permet de poursuivre la mise au point du projet en vue de sa réalisation avec une meilleure maîtrise des incertitudes et aléas inhérents à la géotechnique, le terrain n'étant reconnu et donc connu qu'au droit des investigations ponctuelles réalisées.

Remarque importante : remblais anthropiques

La présence de remblais anthropiques consécutifs, à un remaniement topographique, à un dépôt/stockage, à des fouilles archéologiques préventives, ou toutes autres origines, est un risque courant.

Les utilisations précédentes du site, les plans de recollement des terrassements, les plans de recollement des fouilles archéologiques ou toutes autres informations permettant de limiter ce risque devront être communiqués au plus tôt aux géotechniciens intervenus sur le projet.

Toute d'anomalie géotechnique lors de la phase exécution d'un chantier devra être immédiatement signalée au géotechnicien en charge du suivi pour adaptation du modèle géotechnique.

ANNEXE 1 – NOTES GENERALES SUR LES MISSIONS GEOTECHNIQUES

Tableau 1 – Enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique

Enchaînement des missions G1 à G4	Phases de la maîtrise d'œuvre	Mission d'ingénierie géotechnique (GN) et Phase de la mission		Objectifs à atteindre pour les ouvrages géotechniques	Niveau de management des risques géotechniques attendu	Prestations d'investigations géotechniques à réaliser
Étape 1 : Étude géotechnique préalable (G1)		Étude géotechnique préalable (G1) Phase Étude de Site (ES)		Spécificités géotechniques du site	Première identification des risques présentés par le site	Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique
	Étude préliminaire, esquisse, APS	Étude géotechnique préalable (G1) Phase Principes Généraux de Construction (PGC)		Première adaptation des futurs ouvrages aux spécificités du site	Première identification des risques pour les futurs ouvrages	Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique
Étape 2 : Étude géotechnique de conception (G2)	APD/AVP	Étude géotechnique de conception (G2) Phase Avant-projet (AVP)		Définition et comparaison des solutions envisageables pour le projet	Mesures préventives pour la réduction des risques identifiés, mesures correctives pour les risques résiduels avec détection au plus tôt de leur survenance	Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs)
	PRO	Étude géotechnique de conception (G2) Phase Projet (PRO)		Conception et justifications du projet		Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs)
	DCE/ACT	Étude géotechnique de conception (G2) Phase DCE / ACT		Consultation sur le projet de base / Choix de l'entreprise et mise au point du contrat de travaux		
Étape 3 : Études géotechniques de réalisation (G3/G4)		À la charge de l'entreprise	À la charge du maître d'ouvrage			
	EXE/VISA	Étude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Étude (en interaction avec la phase Suivi)	Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision de l'étude géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision du suivi)	Étude d'exécution conforme aux exigences du projet, avec maîtrise de la qualité, du délai et du coût	Identification des risques résiduels, mesures correctives, contrôle du management des risques résiduels (réalité des actions, vigilance, mémorisation, capitalisation des retours d'expérience)	Fonction des méthodes de construction et des adaptations proposées si des risques identifiés surviennent
	DET/AOR	Étude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Suivi (en interaction avec la phase Étude)	Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision du suivi géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision de l'étude)	Exécution des travaux en toute sécurité et en conformité avec les attentes du maître d'ouvrage		Fonction du contexte géotechnique observé et du comportement de l'ouvrage et des avoisinants en cours de travaux
À toute étape d'un projet ou sur un ouvrage existant	Diagnostic	Diagnostic géotechnique (G5)		Influence d'un élément géotechnique spécifique sur le projet ou sur l'ouvrage existant	Influence de cet élément géotechnique sur les risques géotechniques identifiés	Fonction de l'élément géotechnique étudié

CONDITIONS GENERALES ETABLIES PAR L'UNION SYNDICALE DE GEOTECHNIQUE

1. Avertissement, préambule

Toute commande et ses avenants éventuels impliquent de la part du cocontractant, ci-après dénommé « le Client », signataire du contrat et des avenants, acceptation sans réserve des présentes conditions générales.

Les présentes conditions générales prévalent sur toutes autres, sauf conditions particulières contenues dans le devis ou dérogation formelle et explicite. Toute modification de la commande ne peut être considérée comme acceptée qu'après accord écrit du Prestataire.

2. Déclarations obligatoires à la charge du Client, (DT, DICT, ouvrages exécutés)

Dans tous les cas, la responsabilité du Prestataire ne saurait être engagée en cas de dommages à des ouvrages publics ou privés (en particulier, ouvrages enterrés et canalisations) dont la présence et l'emplacement précis ne lui auraient pas été signalés par écrit préalablement à sa mission.

Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, le Client doit fournir, à sa charge et sous sa responsabilité, l'implantation des réseaux publics à proximité des travaux, la liste et l'adresse des exploitants des réseaux publics à proximité des travaux, les plans, informations et résultats des investigations complémentaires consécutifs à sa Déclaration de projet de Travaux (DT). Ces informations sont indispensables pour permettre les éventuelles DICT (le délai de réponse est de 15 jours) et pour connaître l'environnement du projet. En cas d'incertitude ou de complexité pour la localisation des réseaux sur domaine public, il pourra être nécessaire de faire réaliser, à la charge du Client, des fouilles manuelles pour les repérer. Les conséquences et la responsabilité de toute détérioration de ces réseaux par suite d'une mauvaise communication sont à la charge exclusive du Client. Conformément à l'art L 411-1 du code minier, le Client s'engage à déclarer à la DREAL tout forage réalisé de plus de 10 m de profondeur. De même, conformément à l'article R 214-1 du code de l'environnement, le Client s'engage à déclarer auprès de la DDT du lieu des travaux les sondages et forages destinés à la recherche, à la surveillance ou au prélèvement d'eaux souterraines (piézomètres notamment).

3. Cadre de la mission, objet et nature des prestations, prestations exclues, limites de la mission

Le terme « prestation » désigne exclusivement les prestations énumérées dans le devis du Prestataire. Toute prestation différente de celles prévues fera l'objet d'un prix nouveau à négocier. Il est entendu que le Prestataire s'engage à procéder selon les moyens actuels de son art, à des recherches consciencieuses et à fournir les indications qu'on peut en attendre. Son obligation est une obligation de moyen et non de résultat au sens de la jurisprudence actuelle des tribunaux. Le Prestataire réalise la mission dans les strictes limites de sa définition donnée dans son offre (validité limitée à trois mois à compter de la date de son établissement), confirmée par le bon de commande ou un contrat signé du Client.

La mission et les investigations éventuelles sont strictement géotechniques et n'abordent pas le contexte environnemental. Seule une étude environnementale spécifique comprenant des investigations adaptées permettra de détecter une éventuelle contamination des sols et/ou des eaux souterraines. Le Prestataire n'est solidaire d'aucun autre intervenant que si la solidarité est explicitement convenue dans le devis ; dans ce cas, la solidarité ne s'exerce que sur la durée de la mission.

Par référence à la norme NF P 94-500, il appartient au maître d'ouvrage, au maître d'œuvre ou à toute entreprise de faire réaliser impérativement par des ingénieries compétentes chacune des missions géotechniques (successivement G1, G2, G3 et G4 et les investigations associées) pour suivre toutes les étapes d'élaboration et d'exécution du projet. Si la mission d'investigations est commandée seule, elle est limitée à l'exécution matérielle de sondages et à l'établissement d'un compte rendu factuel sans interprétation et elle exclut toute activité d'étude ou de conseil. La mission de diagnostic géotechnique G5 engage le géotechnicien uniquement dans le cadre strict des objectifs ponctuels fixés et acceptés.

Si le Prestataire déclare être titulaire de la certification ISO 9001, le Client agit de telle sorte que le Prestataire puisse respecter les dispositions de son système qualité dans la réalisation de sa mission.

4. Plans et documents contractuels

Le Prestataire réalise la mission conformément à la réglementation en vigueur lors de son offre, sur la base des données communiquées par le Client. Le Client est seul responsable de l'exactitude de ces données. En cas d'absence de transmission ou d'erreur sur ces données, le Prestataire est exonéré de toute responsabilité.

5. Limites d'engagement sur les délais

Sauf indication contraire précise, les estimations de délais d'intervention et d'exécution données aux termes du devis ne sauraient engager le Prestataire. Sauf stipulation contraire, il ne sera pas appliqué de pénalités de retard et si tel devait être le cas elles seraient plafonnées à 5% de la commande. En toute hypothèse, la responsabilité du Prestataire est dégagée de plein droit en cas d'insuffisance des informations fournies par le Client ou si le Client n'a pas respecté ses obligations, en cas de force majeure ou d'événements imprévisibles (notamment la rencontre de sols inattendus, la survenance de circonstances naturelles exceptionnelles) et de manière générale en cas d'événement extérieur au Prestataire modifiant les conditions d'exécution des prestations objet de la commande ou les rendant impossibles.

Le Prestataire n'est pas responsable des délais de fabrication ou d'approvisionnement de fournitures lorsqu'elles font l'objet d'un contrat de négoce passé par le Client ou le Prestataire avec un autre Prestataire.

6. Formalités, autorisations et obligations d'information, accès, dégâts aux ouvrages et cultures

Toutes les démarches et formalités administratives ou autres, en particulier l'obtention de l'autorisation de pénétrer sur les lieux pour effectuer des prestations de la mission sont à la charge du Client. Le Client se charge d'une part d'obtenir et communiquer les autorisations requises pour l'accès du personnel et des matériels nécessaires au Prestataire en toute sécurité dans l'enceinte des propriétés privées ou sur le domaine public, d'autre part de fournir tous les documents relatifs aux dangers et aux risques cachés, notamment ceux liés aux réseaux, aux obstacles enterrés et à la pollution des sols et des nappes. Le Client s'engage à communiquer les règles pratiques que les intervenants doivent respecter en matière de santé, sécurité et respect de l'environnement : il assure en tant que de besoin la formation du personnel, notamment celui du Prestataire, entrant dans ces domaines, préalablement à l'exécution de la mission. Le Client sera tenu responsable de tout dommage corporel, matériel ou immatériel dû à une spécificité du site connue de lui et non clairement indiquée au Prestataire avant toutes interventions.

Sauf spécifications particulières, les travaux permettant l'accessibilité aux points de sondages ou d'essais et l'aménagement des plates-formes ou grutage nécessaires aux matériels utilisés sont à la charge du Client. Les investigations peuvent entraîner d'inévitables dommages sur le site, en particulier sur la végétation, les cultures et les ouvrages existants, sans qu'il y ait négligence ou faute de la part de son exécutant. Les remises en état, réparations ou indemnités correspondantes sont à la charge du Client.

7. Implantation, nivellement des sondages

Au cas où l'implantation des sondages est imposée par le Client ou son conseil, le Prestataire est exonéré de toute responsabilité dans les événements consécutifs à ladite implantation. La mission ne comprend pas les implantations topographiques permettant de définir l'emprise des ouvrages et zones à étudier ni la mesure des coordonnées précises des points de sondages ou d'essais. Les éventuelles altitudes indiquées pour chaque sondage (qu'il s'agisse de cotes de références rattachées à un repère arbitraire ou de cotes NGF) ne sont données qu'à titre indicatif. Seules font foi les profondeurs mesurées depuis le sommet des sondages et comptées à partir du niveau du sol au moment de la réalisation des essais. Pour que ces altitudes soient garanties, il convient qu'elles soient relevées par un Géomètre Expert avant remodelage du terrain. Il en va de même pour l'implantation des sondages sur le terrain.

8. Hydrogéologie

Les niveaux d'eau indiqués dans le rapport correspondent uniquement aux niveaux relevés au droit des sondages exécutés et à un moment précis. En dépit de la qualité de l'étude les aléas suivants subsistent, notamment la variation des niveaux d'eau en relation avec la météo ou une modification de l'environnement des études. Seule une étude hydrogéologique spécifique permet de déterminer les amplitudes de variation de ces niveaux, les cotes de crue et les PHEC (Plus Hautes Eaux Connues).

9. Recommandations, aléas, écart entre prévision de l'étude et réalité en cours de travaux

Si, en l'absence de plans précis des ouvrages projetés, le Prestataire a été amené à faire une ou des hypothèses sur le projet, il appartient au Client de lui communiquer par écrit leurs observations éventuelles sans quoi, ils ne pourraient en aucun cas et pour aucune raison lui reprocher d'avoir établi son étude dans ces conditions.

L'étude géotechnique s'appuie sur les renseignements reçus concernant le projet, sur un nombre limité de sondages et d'essais, et sur des profondeurs d'investigations limitées qui ne permettent pas de lever toutes les incertitudes inévitables à cette science naturelle. En dépit de la qualité de l'étude, des incertitudes subsistent du fait notamment du caractère ponctuel des investigations, de la variation d'épaisseur des remblais et/ou des différentes couches, de la présence de vestiges enterrés. Les conclusions géotechniques ne peuvent donc conduire à traiter à forfait le prix des fondations compte tenu d'une hétérogénéité, naturelle ou du fait de l'homme, toujours possible et des aléas d'exécution pouvant survenir lors de la découverte des terrains. Si un caractère évolutif particulier a été mis en lumière (notamment glissement, érosion, dissolution, remblais évolutifs, tourbe), l'application des recommandations du rapport nécessite une actualisation à chaque étape du projet notamment s'il s'écoule un laps de temps important avant l'étape suivante.

L'estimation des quantités des ouvrages géotechniques nécessite, une mission d'étude géotechnique de conception G2 (phase projet). Les éléments géotechniques non décelés par l'étude et mis en évidence lors de l'exécution (pouvant avoir une incidence sur les conclusions du rapport) et les incidents importants survenus au cours des travaux (notamment glissement, dommages aux avoisinants ou aux existants) doivent obligatoirement être portés à la connaissance du Prestataire ou signalés aux géotechniciens chargés des missions de suivi géotechnique d'exécution G3 et de supervision géotechnique d'exécution G4, afin que les conséquences sur la conception géotechnique et les conditions d'exécution soient analysées par un homme de l'art.

10. Rapport de mission, réception des travaux, fin de mission, délais de validation des documents par le client

A défaut de clauses spécifiques contractuelles, la remise du dernier document à fournir dans le cadre de la mission fixe le terme de la mission. La date de la fin de mission est celle de l'approbation par le Client du dernier document à fournir dans le cadre de la mission. L'approbation doit intervenir au plus tard deux semaines après sa remise au Client, et est considérée implicite en cas de silence. La fin de la mission donne lieu au paiement du solde de la mission.

11. Réserve de propriété, confidentialité, propriété des études, diagrammes

Les coupes de sondages, plans et documents établis par les soins du Prestataire dans le cadre de sa mission ne peuvent être utilisés, publiés ou reproduits par des tiers sans son autorisation. Le Client ne devient propriétaire des prestations réalisées par le Prestataire qu'après règlement intégral des sommes dues. Le Client ne peut pas les utiliser pour d'autres ouvrages sans accord écrit préalable du Prestataire. Le Client s'engage à maintenir confidentielle et à ne pas utiliser pour son propre compte ou celui de tiers toute information se rapportant au savoir-faire du Prestataire, qu'il soit breveté ou non, portée à sa connaissance au cours de la mission et qui n'est pas dans le domaine public, sauf accord préalable écrit du Prestataire. Si dans le cadre de sa mission, le Prestataire mettait au point une nouvelle technique, celle-ci serait sa propriété. Le Prestataire serait libre de déposer tout brevet s'y rapportant, le Client bénéficiant, dans ce cas, d'une licence non exclusive et non cessible, à titre gratuit et pour le seul ouvrage étudié.

12. Modifications du contenu de la mission en cours de réalisation

La nature des prestations et des moyens à mettre en œuvre, les prévisions des avancements et délais, ainsi que les prix sont déterminés en fonction des éléments communiqués par le client et ceux recueillis lors de l'établissement de l'offre. Des conditions imprévisibles par le Prestataire au moment de l'établissement de son offre touchant à la géologie, aux hypothèses de travail, au projet et à son environnement, à la législation et aux règlements, à des événements imprévus, survenant en cours de mission autorisent le Prestataire à proposer au Client un avenant avec notamment modification des prix et des délais. A défaut d'un accord écrit du Client dans un délai de deux semaines à compter de la réception de la lettre d'adaptation de la mission. Le Prestataire est en droit de suspendre immédiatement l'exécution de sa mission, les prestations réalisées à cette date étant rémunérées intégralement, et sans que le Client ne puisse faire état d'un préjudice. Dans l'hypothèse où le Prestataire est dans l'impossibilité de réaliser les prestations prévues pour une cause qui ne lui est pas imputable, le temps d'immobilisation de ses équipes est rémunéré par le client.

13. Modifications du projet après fin de mission, délai de validité du rapport

Le rapport constitue une synthèse de la mission définie par la commande. Le rapport et ses annexes forment un ensemble indissociable. Toute interprétation, reproduction partielle ou utilisation par un autre maître de l'ouvrage, un autre constructeur ou maître d'œuvre, ou pour un projet différent de celui objet de la mission, ne saurait engager la responsabilité du Prestataire et pourra entraîner des poursuites judiciaires. La responsabilité du Prestataire ne saurait être engagée en dehors du cadre de la mission objet du rapport. Toute modification apportée au projet et à son environnement ou tout élément nouveau mis à jour au cours des travaux et non détecté lors de la mission d'origine, nécessite une adaptation du rapport initial dans le cadre d'une nouvelle mission. Le client doit faire actualiser le dernier rapport de mission en cas d'ouverture du chantier plus de 1 an après sa livraison. Il en est de même notamment en cas de travaux de terrassements, de démolition ou de réhabilitation du site (à la suite d'une contamination des terrains et/ou de la nappe) modifiant entre autres les qualités mécaniques, les dispositions constructives et/ou la répartition de tout ou partie des sols sur les emprises concernées par l'étude géotechnique.

14. conditions d'établissement des prix, variation dans les prix, conditions de paiement, acompte et provision, retenue de garantie

Les prix unitaires s'entendent hors taxes. Ils sont majorés de la T.V.A. au taux en vigueur le jour de la facturation. Ils sont établis aux conditions économiques en vigueur à la date d'établissement de l'offre.

Ils sont fermes et définitifs pour une durée de trois mois. Au-delà, ils sont actualisés par application de l'indice "Sondages et Forages TP 04" pour les investigations in situ et en laboratoire, et par application de l'indice « SYNTEC » pour les prestations d'études, l'Indice de base étant celui du mois de l'établissement du devis.

Aucune retenue de garantie n'est appliquée sur le coût de la mission.

Dans le cas où le marché nécessite une intervention d'une durée supérieure à un mois, des factures mensuelles intermédiaires sont établies. Lors de la passation de la commande ou de la signature du contrat, le Prestataire peut exiger un acompte dont le montant est défini dans les conditions particulières et correspond à un pourcentage du total estimé des honoraires et frais correspondants à l'exécution du contrat. Le montant de cet acompte est déduit de la facture ou du décompte final. En cas de sous-traitance dans le cadre d'un ouvrage public, les factures du Prestataire sont réglées directement et intégralement par le maître d'ouvrage, conformément à la loi n°75-1334 du 31/12/1995.

Les paiements interviennent à réception de la facture et sans escompte. En l'absence de paiement au plus tard le jour suivant la date de règlement figurant sur la facture, il sera appliqué à compter dudit jour et de plein droit, un intérêt de retard égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque Centrale Européenne à son opération de refinancement la plus récente majorée de 10 points de pourcentage. Cette pénalité de retard sera exigible sans qu'un rappel soit nécessaire à compter du jour suivant la date de règlement figurant sur la facture. En sus de ces pénalités de retard, le Client sera redevable de plein droit des frais de recouvrement, exposés ou d'une indemnité forfaitaire de 40 €

Un désaccord quelconque ne saurait constituer un motif de non-paiement des prestations de la mission réalisées antérieurement. La compensation est formellement exclue : le Client s'interdit de déduire le montant des préjudices qu'il allègue des honoraires dus

15. Résiliation anticipée

Toute procédure de résiliation est obligatoirement précédée d'une tentative de conciliation. En cas de force majeure, cas fortuit ou de circonstances indépendantes du Prestataire, celui-ci a la faculté de résilier son contrat sous réserve d'en informer son Client par lettre recommandée avec accusé de réception. En toute hypothèse, en cas d'inexécution par l'une ou l'autre des parties de ses obligations, et 8 jours après la mise en demeure visant la présente clause résolutoire demeurée sans effet, le contrat peut être résilié de plein droit. La résiliation du contrat implique le paiement de l'ensemble des prestations régulièrement exécutées par le Prestataire au jour de la résiliation et en sus, d'une indemnité égale à 20 % des honoraires qui resteraient à percevoir si la mission avait été menée jusqu'à son terme.

16. Répartition des risques, responsabilités et assurances

Le Prestataire n'est pas tenu d'avertir son Client sur les risques encourus déjà connus ou ne pouvant être ignorés du Client compte tenu de sa compétence. Ainsi par exemple, l'attention du Client est attirée sur le fait que le béton armé est inévitablement fissuré, les revêtements appliqués sur ce matériau devant avoir une souplesse suffisante pour s'adapter sans dommage aux variations d'ouverture des fissures. Le devoir de conseil du Prestataire vis-à-vis du Client ne s'exerce que dans les domaines de compétence requis pour l'exécution de la mission spécifiquement confiée. Tout élément nouveau connu du Client après la fin de la mission doit être communiqué au Prestataire qui pourra, le cas échéant, proposer la réalisation d'une mission complémentaire. A défaut de communication des éléments nouveaux ou d'acceptation de la mission complémentaire, le Client en assumera toutes les conséquences. En aucun cas, le Prestataire ne sera tenu pour responsable des conséquences d'un non-respect de ses préconisations ou d'une modification de celles-ci par le Client pour quelques raisons que ce soit. L'attention du Client est attirée sur le fait que toute estimation de quantités faite à partir de données obtenues par prélèvements ou essais ponctuels sur le site objet des prestations est entachée d'une incertitude fonction de la représentativité de ces données ponctuelles extrapolées à l'ensemble du site.

Toutes les pénalités et indemnités qui sont prévues au contrat ou dans l'offre remise par le Prestataire ont la nature de dommages et intérêts forfaitaires, libératoires et exclusifs de toute autre sanction ou indemnisation.

Assurance décennale obligatoire

Le Prestataire bénéficie d'un contrat d'assurance au titre de la responsabilité décennale afférente aux ouvrages soumis à obligation d'assurance, conformément à l'article L.241-1 du Code des assurances.

Conformément aux usages et aux capacités du marché de l'assurance et de la réassurance, le contrat impose une obligation de déclaration préalable et d'adaptation de la garantie pour les ouvrages dont la valeur HT (travaux et honoraires compris) excède au jour de la déclaration d'ouverture de chantier un montant de 15 M€. Il est expressément convenu que le client a l'obligation d'informer le Prestataire d'un éventuel dépassement de ce seuil, et accepte, de fournir tous éléments d'information nécessaires à l'adaptation de la garantie. Le client prend également l'engagement, de souscrire à ses frais un Contrat Collectif de Responsabilité Décennale (CCRD), contrat dans lequel le Prestataire sera expressément mentionné parmi les bénéficiaires. Par ailleurs, les ouvrages de caractère exceptionnel, voir inusuels sont exclus du présent contrat et doivent faire l'objet d'une cotation particulière. Le prix fixé dans l'offre ayant été déterminé en fonction de conditions normales d'assurabilité de la mission, il sera réajusté, et le client s'engage à l'accepter, en cas d'éventuelle surcotation qui serait demandée au Prestataire par rapport aux conditions de base de son contrat d'assurance. A défaut de respecter ces engagements, le client en supportera les conséquences financières (notamment en cas de défaut de garantie du Prestataire, qui n'aurait pu s'assurer dans de bonnes conditions, faute d'informations suffisantes). Le maître d'ouvrage est tenu d'informer le Prestataire de la DOC (déclaration d'ouverture de chantier).

Ouvrages non soumis à l'obligation d'assurance

Les ouvrages dont la valeur HT (travaux et honoraires compris) excède un montant de 15 M€ HT doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du Prestataire qui en référera à son assureur pour détermination des conditions d'assurance. Les limitations relatives au montant des chantiers auxquels le Prestataire participe ne sont pas applicables aux missions portant sur des ouvrages d'infrastructure linéaire, c'est-à-dire routes, voies ferrées, tramway, etc... En revanche, elles demeurent applicables lorsque sur le tracé linéaire, la/les mission(s) de l'assuré porte(nt) sur des ouvrages précis tels que ponts, viaducs, échangeurs, tunnels, tranchées couvertes... En tout état de cause, il appartiendra au client de prendre en charge toute éventuelle surcotation qui serait demandée au prestataire par rapport aux conditions de base de son contrat d'assurance. Toutes les conséquences financières d'une déclaration insuffisante quant au coût de l'ouvrage seront supportées par le client et le maître d'ouvrage. Le Prestataire assume les responsabilités qu'il engage par l'exécution de sa mission telle que décrite au présent contrat. A ce titre, il est responsable de ses prestations dont la défectuosité lui est imputable.

Le Prestataire sera garanti en totalité par le Client contre les conséquences de toute recherche en responsabilité dont il serait l'objet du fait de ses prestations, de la part de tiers au présent contrat, le client ne garantissant cependant le Prestataire qu'au-delà du montant de responsabilité visé ci-dessous pour le cas des prestations défectueuses. La responsabilité globale et cumulée du Prestataire au titre ou à l'occasion de l'exécution du contrat sera limitée à trois fois le montant de ses honoraires sans pour autant excéder les garanties délivrées par son assureur, et ce pour les dommages de quelque nature que ce soit et quel qu'en soit le fondement juridique. Il est expressément convenu que le Prestataire ne sera pas responsable des dommages immatériels consécutifs ou non à un dommage matériel tels que, notamment, la perte d'exploitation, la perte de production, le manque à gagner, la perte de profit, la perte de contrat, la perte d'image, l'immobilisation de personnel ou d'équipements.

17. Cessibilité de contrat

Le Client reste redevable du paiement de la facture sans pouvoir opposer à quelque titre que ce soit la cession du contrat, la réalisation pour le compte d'autrui, l'existence d'une promesse de porte fort ou encore l'existence d'une stipulation pour autrui.

18. Litiges

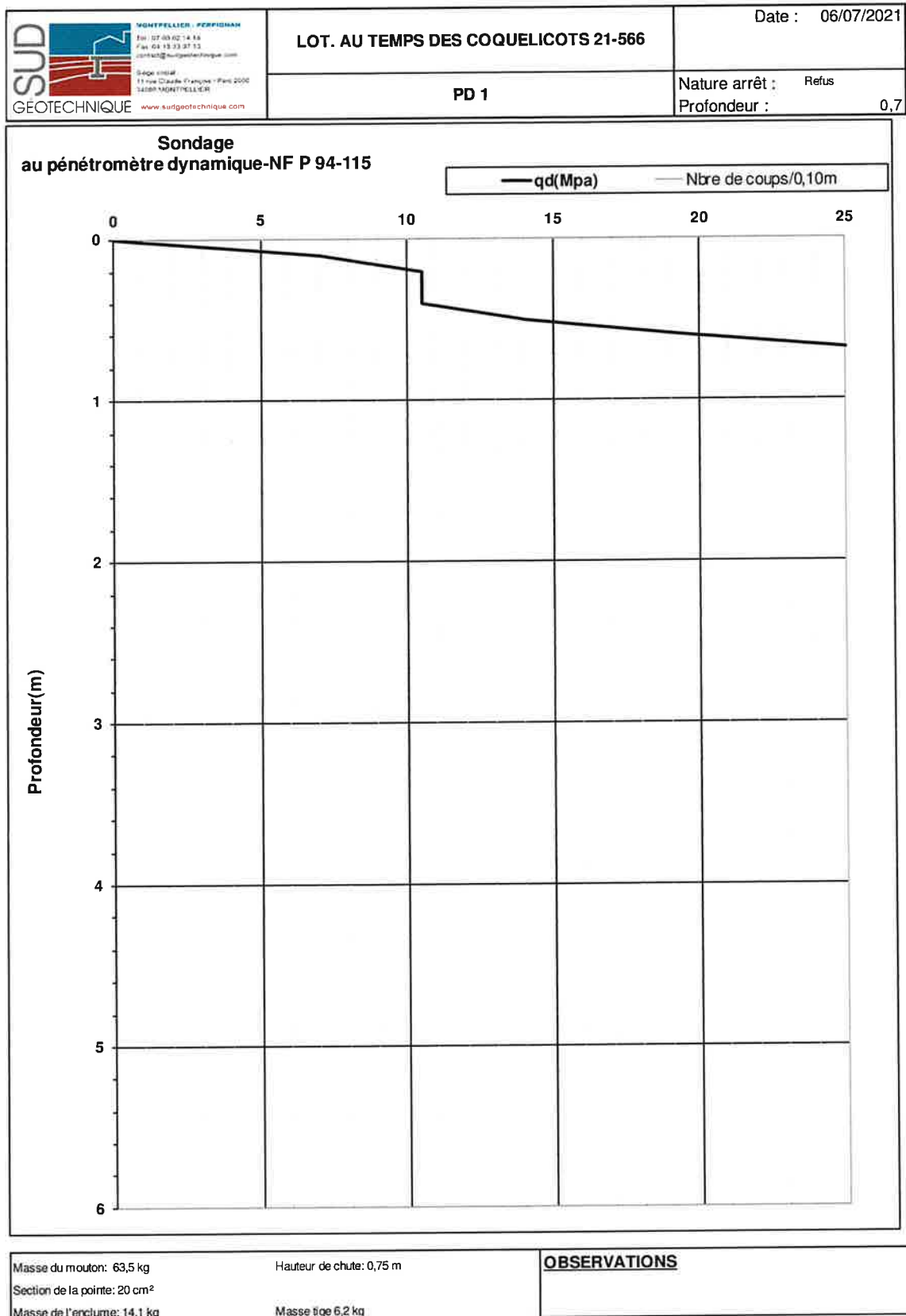
En cas de litige pouvant survenir dans l'application du contrat, seul le droit français est applicable. Seules les juridictions du ressort du siège social du Prestataire sont compétentes, même en cas de demande incidente ou d'appel en garantie ou de pluralité de défendeurs.

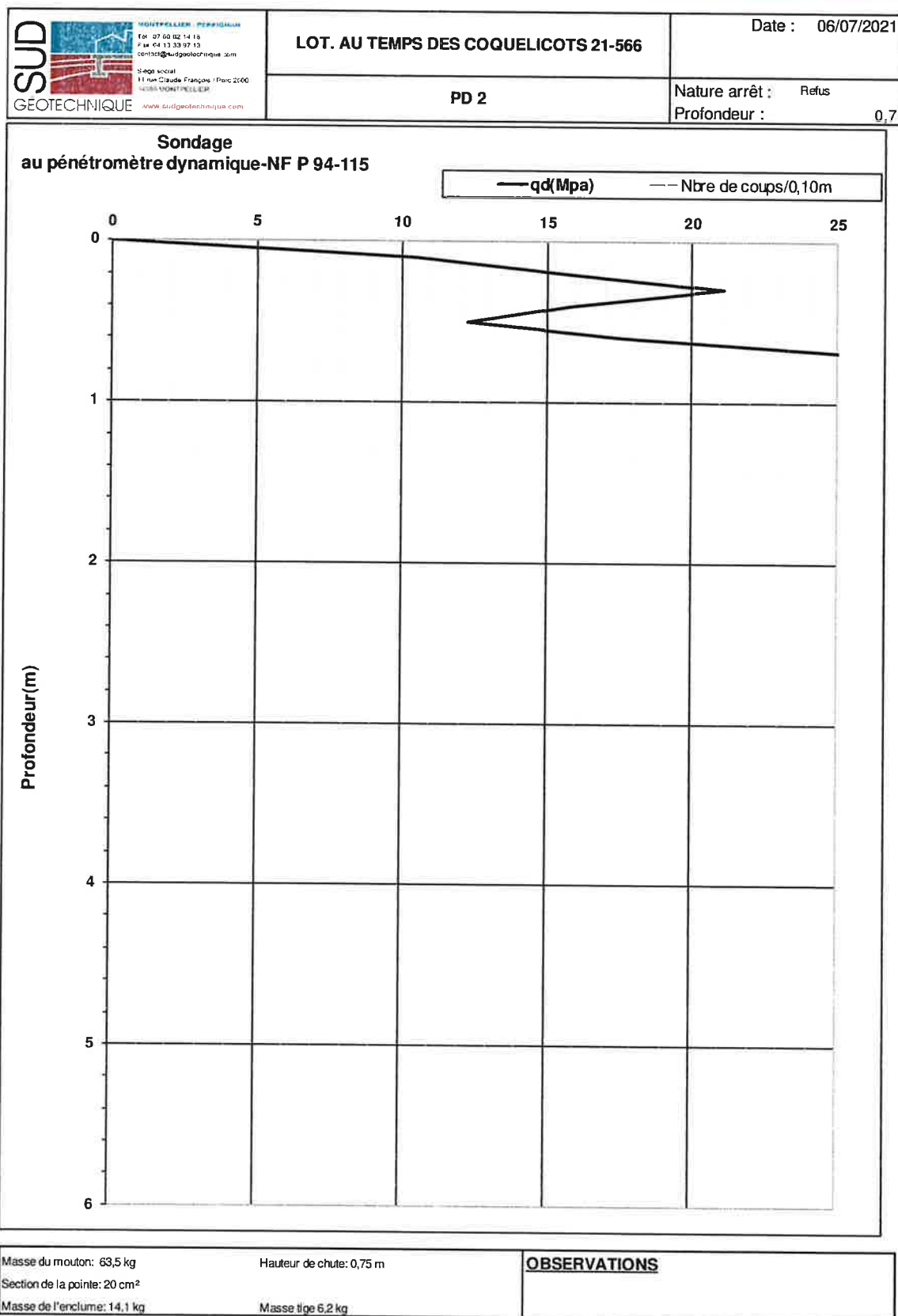
ANNEXE 2 – IMPLANTATION DES SONDAGES

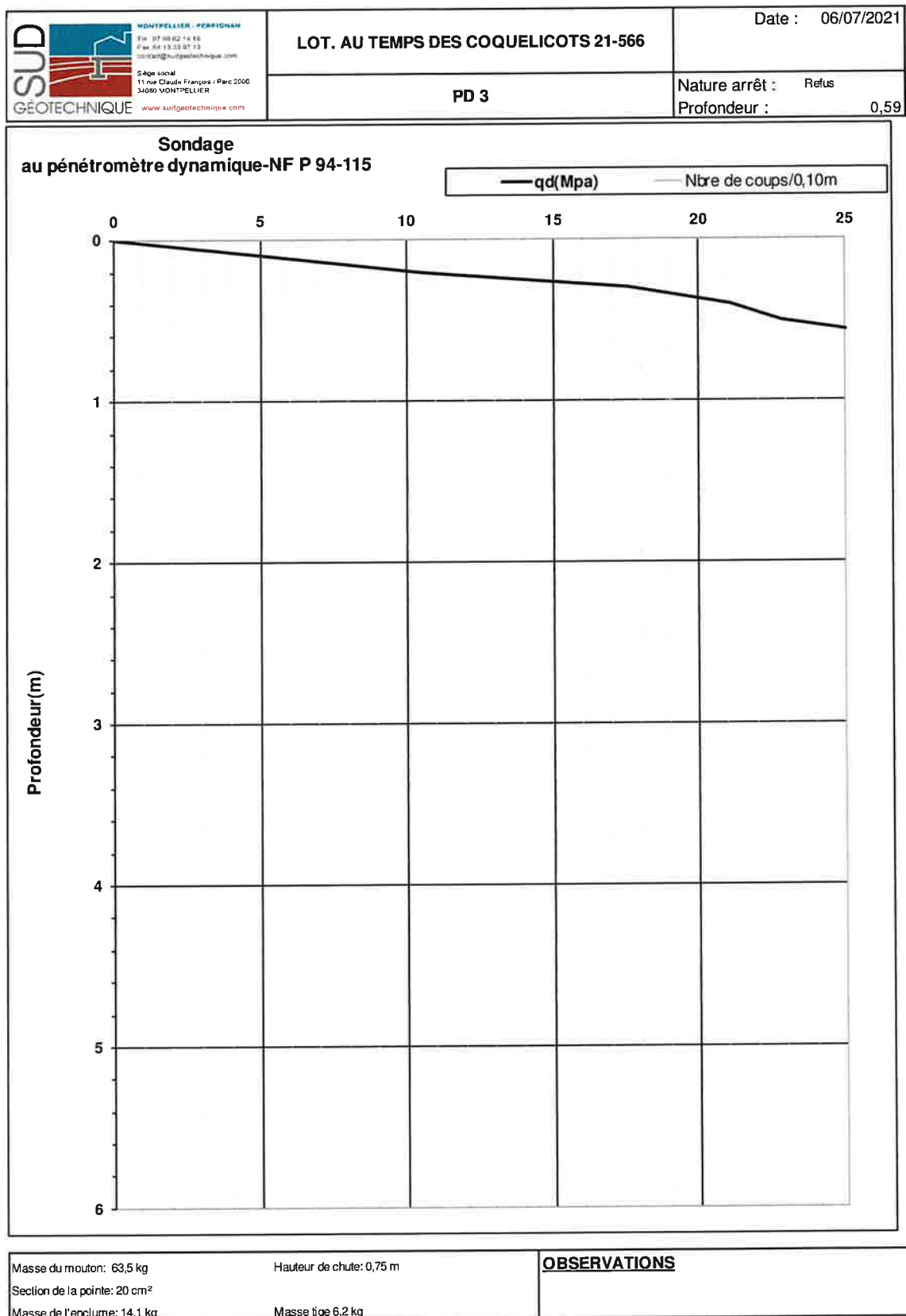


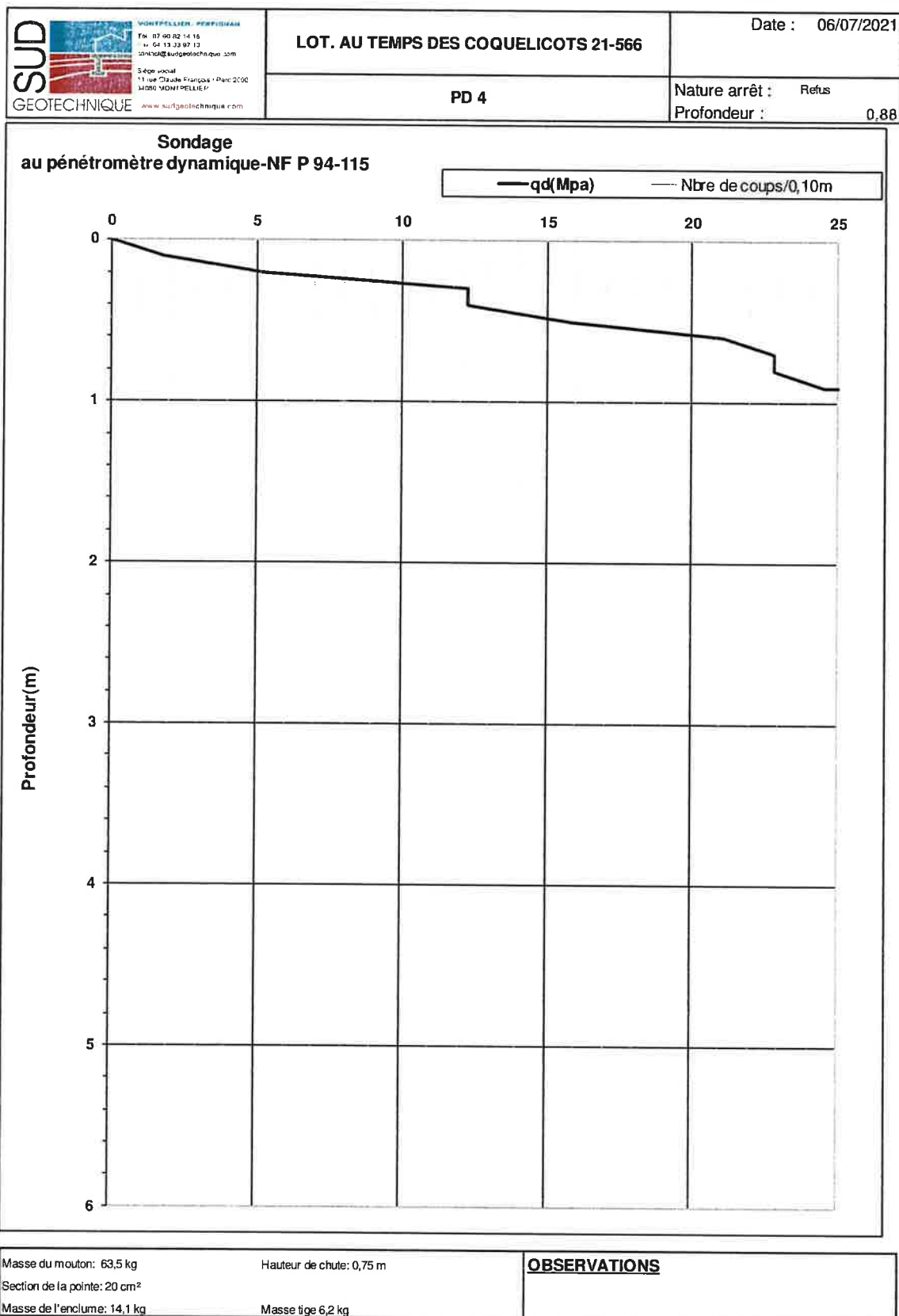
- Légende :
- ▲ Sondage pénétrométrique (PD)
 - ▨ Fouille à la pelle (PM)
 - ⊕ Essai de perméabilité (EP)
 - Reconnaissance de fondation (REC)
 - Sondage tarière (ST)
 - ⊗ Sondage pressiométrique (SP)
 - ⊙ Sondage carotté (SC)

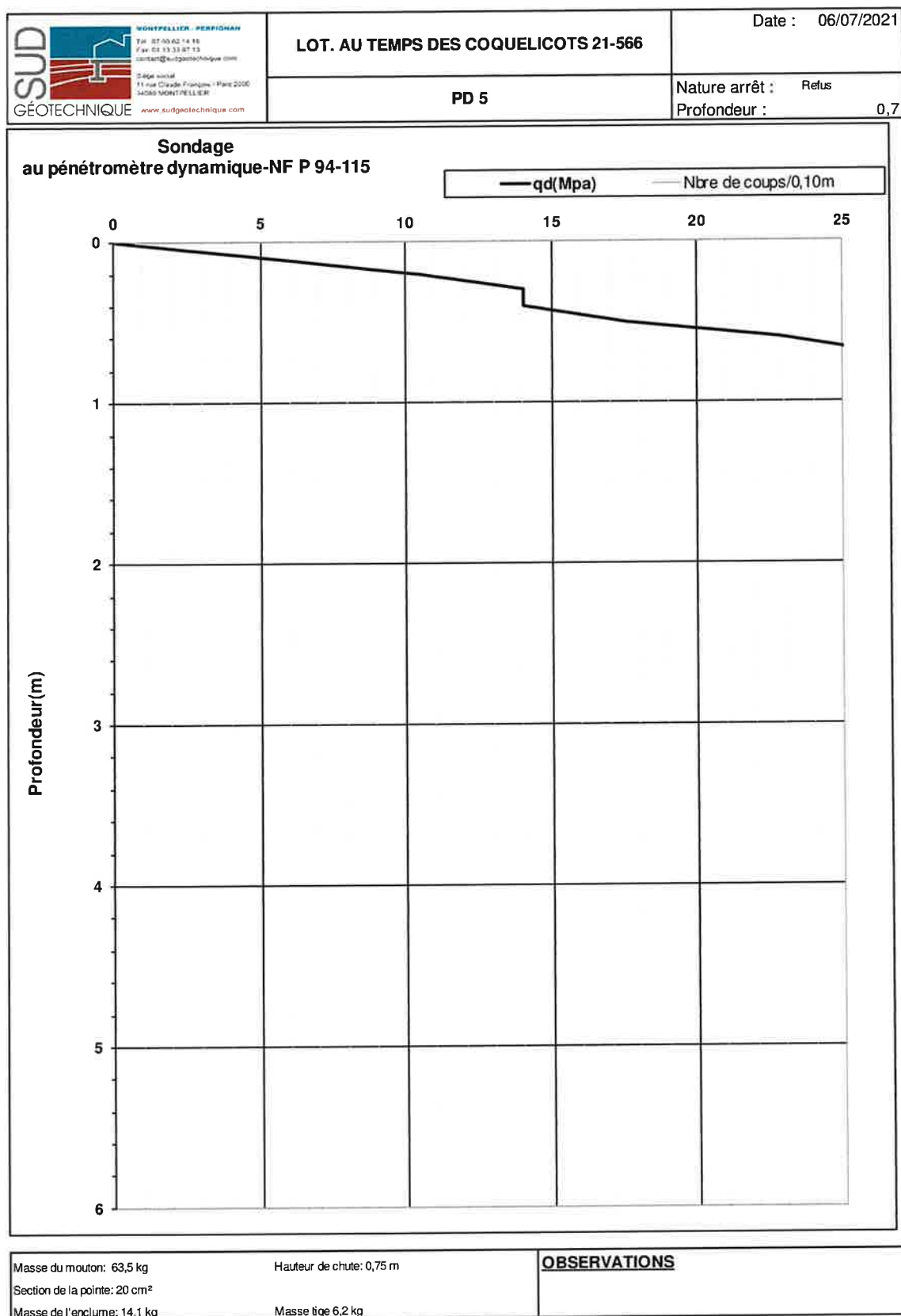
ANNEXE 3 - RESULTATS DES SONDAGES











 MONTPELLIER - PERPIGNAN - TOULOUSE TEL : 04.30.00.67.00 contact@sudgeotechnique.com www.sudgeotechnique.com	Lot. Au temps des coquelicots			(Contrat SG 21-566)
	Date : 03/08/2021	Cote NGF : Machine : Angle : 0	Profondeur : 0.00 - 2.00 m	

Forage : ST1

EXGTE 2.30/GTE

Profondeur	Cote NGF	Lithologie	Niveau d'eau
0	0		
0.70 m	-0.70 m		
1.00 m	-1.00 m		
1.60 m	-1.60 m		
2.00 m	-2.00 m		

L'opérateur JEAN LUTZ SA - www.jeandlutz.fr

 MONTPELLIER - PERPIGNAN - TOULOUSE TEL : 04.30.00.67.00 contact@sudgeotechnique.com www.sudgeotechnique.com	Lot. Au temps des coquelicots			(Contrat SG 21-566)
	Date : 03/08/2021	Cote NGF : Machine : Angle : 0	Profondeur : 0.00 - 3.00 m	

Forage : ST2

EXGTE 2.30/GTE

Profondeur	Cote NGF		Lithologie	Niveau d'eau
0	0		Limons sablo-graveleux brun orangé	
0,70 m	-0,70 m			
1	-1		Limons sablo-graveleux	
1,60 m	-1,60 m			
1,80 m	-1,80 m		Graves	
2	-2		Argile limoneuse à graveleuse humide marron foncé	
2,60 m	-2,60 m			
			Refus sur grave	
3				

Pas d'eau le 04/08/21

Pas d'eau le 04/08/21

L'opérateur JEAN LUTZ SA - www.jeandlutz.fr

 MONTPELLIER / PERPIGNAN / TOULOUSE TEL : 04.30.00.67.69 contact@sudgeotechnique.com www.sudgeotechnique.com	Lot. Au temps des coquelicots		(Contrat SG 21-566)
	Date : 03/08/2021 Machine : Angle : 0	Cote NGF : Profondeur : 0,00 - 3,00 m	

1/30

Forage : ST3

EXGTE 2.30/GTE

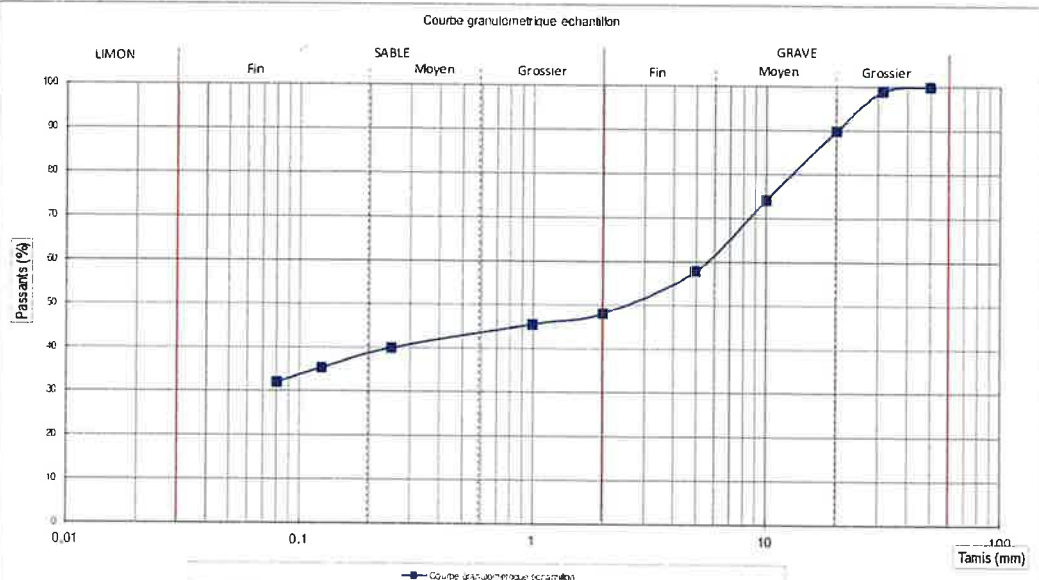
Profondeur	Cote NGF	Lithologie	Niveau d'eau
0	0	 Limon sablo-graveleux brun orangé	Pas d'eau le 04/08/21
0,80 m	-0,80 m		
1	-1	 Grave limoneuse à sableuse beige	
1,60 m	-1,60 m		
2	-2	 Limon sablo-graveleux	
3,00 m	-3,00 m		

Sondage : ST1
Échantillon : 1
Profondeur : 0,6
Nature : Limons sablo-graveleux
Date d'essai : 28/07/2021

Dossier N° : 21-566
Client : HECTARE
Chantier : Au temps des Coquelicots
SALLELE D'AUDE
Date de prélèvement : 06/07/2021

SOLS

Granularité Norme NF P 94-056 et 057



Tam (mm)	50	31,5	20	10	5	2	1	0,3	0,125	0,08
Passants en %	100	98,9	89,9	74,1	57,9	48,1	45,5	40	35,4	32,1
Fraction 0/50	100									

Argilosité	Norme	Valeur
Indice de plasticité Ip	NF P94-051	
Valeur de bleu VBs	NF P94-068	0,9
Equivalent de sable ES		

Etat hydrique	Norme	Valeur
Teneur en eau W _n	NF P94-050	11,1
Optimum Proctor W _{OPN}	NF P94-093	

Comportement mécanique	Norme	Valeur
Coefficient Los Angeles LA	NF P18-573	
Coefficient Micro Deval MDE	NF P18-572	
Friabilité des sables FS	NF P18-576	

Etat hydrique (suite)	Norme	Valeur
Indice de consistance Ic	NF P94-051	
Indice portant immédiat IPI	NF P94-078	

CLASSE du SOL	B5	Sables et graves très silteux,...

(Signature)