

## CONTRAT DE RESERVATION

|             |              |
|-------------|--------------|
| LOTISSEMENT | LE SAVIGNOL  |
| COMMUNE     | PUISSERGUIER |
| LOT N°      | 8.4          |

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 **35.100.000,00 Euros**.

**Ci- après dénommée "LE RESERVANT"**

**D'UNE PART.**

Et

M. GSTALTER PIERRE

Demeurant : AVENUE GENERAL LECLERC 13 680 LANCON PROVENCE

Téléphone : 06 58 77 37 99

Mail : [pierrebonde@yahoo.fr](mailto:pierrebonde@yahoo.fr)

**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 « **1 décembre 2022** », il a été délivré un permis d'aménager portant le numéro « **PA 034 225 22 H0001 M01, PA 034 225 22 H 0002 M01 et PA 034 225 22 H 0003 M01** » autorisant la création d'un lotissement dénommé « **LE SAVIGNOL** » sur la commune de « **PUISSERGUIER** ».

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

|                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cabinet Siragusa Géomètre expert</b><br><b>28 Place Jean Jaurès, 34500 Béziers</b><br><b>04 67 28 65 52</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**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 de vente provisoire du lot 8.4  
 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 (à venir)

Précision faite que le dossier complet du lotissement est à l'entière disposition du réservataire, au bureau du réservataire 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 MARC JEAN PASCAL  
 Adresse : 18 RUE DE LA REPUBLIQUE 34 310 CAPESTANG  
 Tél : 04 67 93 31 46

*Notaire en participation :*  
 - Maître Pierre Clement  
 13 30 Salon de Provence  
 P-G

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

**1 - DESIGNATION**

Le réservataire confère au réservataire qui l'accepte, **sans faculté de substitution**, la faculté d'acquérir dans les conditions ci-après définies, **le lot numéro 8.4** de l'opération précitée, **d'une superficie approximative de 400 m<sup>2</sup>**, 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 180 m<sup>2</sup>.**

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 :

**CENT NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (109 900 €)**

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 par les présentes vouloir souscrire un ou plusieurs emprunts à l'effet de financer tout ou partie du prix d'acquisition du bien immobilier ci-dessus désigné.

En conséquence, et conformément aux dispositions des articles L312-1 et suivants du code de la consommation, la présente réservation est soumise à la condition suspensive de l'octroi du ou des prêts que le réservataire se propose de contracter dans les conditions suivantes :

**MONTANT MAXIMUM DU OU DES PRETS SOLLICITES : 80 000 €**

**DUREE MAXIMUM DU OU DES PRETS : 10 ANS**

**TAUX D'INTERETS MAXIMUM ACCEPTE hors assurance : 2% (en cours de négo)**

Le réservataire s'oblige à déposer un dossier de financement complet pour l'instruction de sa demande de prêt **au plus tard LE 30 SEPTEMBRE 2023** et à adresser immédiatement au réservant copie du récépissé de dépôt du dossier bancaire.

A défaut, le réservant pourra se prévaloir de la caducité du présent contrat sans formalité ni mise en demeure et le l'indemnité d'immobilisation sera définitivement acquise au réservant.

La présente condition suspensive devra être réalisée **au plus tard LE 30 OCTOBRE 2023**.

Cette condition suspensive sera réputée réalisée dès l'émission d'une offre de prêt correspondante aux caractéristiques du financement stipulées ci-dessus par le réservataire.

Le réservataire devra justifier au réservant de la réalisation ou non de la présente condition suspensive, par l'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception d'une copie de son offre de prêt ou d'une attestation de refus de prêt délivrée par la banque dans le délai prévu aux présentes pour la réalisation de la vente.

A défaut, le réservant pourra se prévaloir de la caducité du contrat, sans formalité ni mise en demeure et l'indemnité d'immobilisation sera définitivement acquise au réservant. Le réservant retrouvera alors son entière liberté et pourra remettre le lot immédiatement à la vente, sans que le réservataire puisse s'y opposer, ce qui est d'ores et déjà accepté par ce dernier.

En tant que de besoin, le réservataire déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

### **5.1-3- PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive de l'obtention par l'ACQUEREUR d'un permis de construire pour la réalisation d'une construction à usage d'habitation d'une SDP maximale de 120 m² en respectant les prescriptions de l'autorisation de lotir.

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer sa demande de permis de construire, **au plus tard le 15 OCTOBRE 2023** et à adresser immédiatement au VENDEUR copie du récépissé de dépôt du permis de construire.

Dans le cas où l'ACQUEREUR n'aurait pas apporté la justification de ce dépôt de permis de construire dans un délai de 5 jours suivant l'expiration du délai indiqué ci-dessus, le VENDEUR pourra se prévaloir de la caducité du présent contrat et le dépôt de garantie sera acquis au VENDEUR, au titre de l'immobilisation du terrain.

L'ACQUEREUR devra avoir obtenu son permis de construire **au plus tard le 15 DECEMBRE 2023**.

A défaut, le VENDEUR pourra se prévaloir de la caducité du contrat et remettre immédiatement le terrain en vente, ce qui est d'ores et déjà accepté par l'ACQUEREUR.

**Etant observé que l'ACQUEREUR devra justifier au VENDEUR de la réalisation ou non de la présente condition suspensive, par courrier recommandé avec accusé de réception, au plus tard dans les quinze jours de la réception de la décision prise par l'autorité compétente accordant ou refusant la délivrance du permis de construire.**

**Etant ici précisé que la condition suspensive sera réputée réalisée dès la signature par l'autorité compétente de l'arrêté valant permis de construire.**

La présente condition suspensive vaut autorisation immédiate pour l'ACQUEREUR de déposer, à ses frais, la demande de permis de construire, conformément aux règles d'urbanismes et au permis d'aménager obtenue par le VENDEUR.

### **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 relatives 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**

- Conformément au plan des implantations du PA10; Les Lots 3.1 à 3.4; 4.1 à 4.6; 4.12 à 4.14; 5.1 à 5.5; 5.7 à 5.10; 6.1 à 6.3; 7.2 à 7.4 et 8.12 à 8.16 ont une emprise constructible en R+1 obligatoire avec garage impose.
- Conformément au plan des implantations du PA10; Les lots 1.1 à 1.3; 2.1 à 2.3; 2.9 à 2.14 et 8.1 à 8.4 ont une emprise constructible pour les annexes en limites séparatives en RDC uniquement
- Des RAL SPECIFIQUES sont imposés pour les façades (nuancier établi par le CAUE et interdiction de parements)

### **7.2 SERVITUDES**

#### **Servitudes générales**

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les terrains vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre l'aménageur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits par la loi.

A ce propos, les propriétaires des terrains à bâtir seront tenus de souffrir sans indemnité l'apposition sur les clôtures ou sur les constructions, de tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que toutes installations d'intérêt général.

Chaque Acquéreur devra obligatoirement respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de composition (PA4) et au plan de vente du lot. Les accès privatifs sont obligatoires et imposés pour tous les lots.

Les acquéreurs ont l'obligation de raccorder leur construction aux réseaux et canalisations mis en place par l'aménageur conformément au programme des travaux (PA8).

Chaque terrain à bâtir devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds à condition que les canalisations passent en dehors du domaine constructible. La remise en état sera faite aux frais du demandeur.

En ce qui concerne les branchements particuliers (électricité, eau potable, eaux usées, télécommunications et éventuellement gaz et eau brute) les compteurs correspondants devront demeurer accessibles en permanence aux concessionnaires. Aucun obstacle ne devra être placé devant ces derniers.

Les concessionnaires se réservent le droit, si cet accès n'est plus garanti, de déplacer aux frais du propriétaire, les compteurs en limite de propriété.

Certains lots supporteront, conformément au plan Eclairage Public et sans indemnité, la mise en place de candélabres positionnés à 1 mètre environ à l'intérieur de la parcelle.

La clôture du lot concerné, au droit du lampadaire, permettra la création d'une logette pour protéger ce dernier.

Les abris compteurs de certains lots pourront être placés sur les fondations du mur de clôture du lot voisin, par suite d'impératifs de chantier et pour permettre l'accès normal aux dits lots. Le propriétaire du lot voisin sera tenu dans ce cas de supporter ceux-ci en leur emplacement actuel et ne pourra en aucun cas en demander le déplacement.

Dans le cas où les lots vendus permettent la construction d'un bâtiment en limite de propriété, l'acquéreur concerné devra prévoir un système de recollement des eaux de pluie, provenant de ses toitures, afin de ne pas les rejeter sur les terrains voisins. Il devra impérativement veiller à ce que l'implantation de ses constructions soit bien exécutée en limite de propriété, sans que les fondations, et les affouillements de sol, n'empiètent sur la propriété voisine et la voirie ou les espaces communs.

Certains lots pourront faire l'objet de plantations d'arbres de hautes tiges, dans l'emprise du lot, le long de la voie.

Dans ce cas, ces arbres devront être entretenus par les acquéreurs concernés et maintenus sur l'emprise de ces lots.

Il est rappelé que l'Assemblée Générale des propriétaires ne pourra apporter aucune modification aux différentes servitudes perpétuelles et réciproques constituées dans cahier des charges, étant précisé que seules les règles d'intérêt général pourront être révisées.

#### Servitude Spécifique :

Tous les lots de la tranche 1 sont en zone ZpR (lots 8.1 à 8.16 et 7.1 à 7.4) : les planchers aménagés des constructions devront être calés à 30cm au-dessus du terrain naturel.

### **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 entraînait des changements conséquents que le réservataire ne voulait pas accepter, le présent contrat sera caduc, nul et non avenue, 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 est tenu de remettre une étude géotechnique préalable, le BIEN étant situé en zone d'aléa moyen ou fort.

Le RESERVANT pour des raisons techniques n'a pu à ce jour la faire réaliser. Ce dernier s'oblige avant la réitération des présentes par acte authentique à fournir ladite étude au RESERVATAIRE. Elle lui sera notifiée par pli recommandé.

Si l'étude géotechnique préalable venait à révéler une nature de sol entraînant un surcoût significatif qu'il ne peut assurer financièrement, le RESERVATAIRE pourra se désengager des présentes et l'indemnité qu'il aura le cas échéant versé lui sera restituée.

Le RESERVANT attire l'attention du RESERVATAIRE sur le fait qu'en tout état de cause cette étude n'est 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 CENT 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 CENT 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 2023**

- 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 CENT EUROS** » (« **1 500 €** ») euros par VIREMENT.

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 démontraient 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**

NEANT

### **18.2 LE JOUR DE L'ACTE DE VENTE**

13/03/2023

P. G.      Jm

- => 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 : 600 euros TTC.
- => La caution voirie et réseau pour un montant de : 500 euros
- => La caution obligation acquéreur pour un montant de : 500 euros
- => Les frais de constitution de l'association syndicale pour un montant de : 100 euros
- => Le forfait impôt foncier pour un montant de : 250 euros

### **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**

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 : HECTARE

Nom : A L'ATTENTION DE STEPHANIE RIPOLL

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 rétraction 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 la notification 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 :

[pierrebonde@yahoo.fr](mailto:pierrebonde@yahoo.fr)

## **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 à NARBONNE**

**Le 14 MARS 2023**

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 "LE SAVIGNOL" à Puisserguier**

*Permis d'aménager PA 034 225 22 H0003 M01*

*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 |
|----------------|-------------------|----------------------------|
| 8.4            | 400               | 180                        |

Fait à Narbonne,  
Le 14/03/2023



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

Siret : 351 338 660 00027 • APE 4299 Z • TVA intracommunautaire FR 24 351 338 660  
S A S HECTARE au Capital de 35 000 000 €

PERMIS D'AMENAGER

| PA 4                                      | Plan de composition |
|-------------------------------------------|---------------------|
| OBJET : <i>Mathématiques</i>              | 12                  |
| NOM : <i>YVES YVES YVES</i>               | 21/NOV              |
| Prénom : <i>YVES</i>                      | 12                  |
| Adresse : <i>123 rue de la République</i> | Desclaux            |
| Code postal : <i>75001</i>                | Ville               |
| Pays : <i>France</i>                      | 12                  |
| Téléphone : <i>01 23 45 67 89</i>         | 12                  |
| E-mail : <i>yves.yves@yves.fr</i>         | 12                  |
| Signature : <i>Yves Yves</i>              | 12                  |
| Date : <i>12/11/2012</i>                  | 12                  |
| Page : <i>1/1</i>                         | 12                  |

|                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MATRIE D'ORIGINE                                                                                                                                                                                        | MATRIE D'OEUVRE                                                                                                                                      |
| <p><b>HECTARE</b><br/> <small>surface cadastrale</small></p> <p>HECTARE<br/> <small>surface cadastrale</small></p> <p>3 BOULEVARD KENNEDY<br/>         66 100 PERPIGNAN<br/>         04 68 63 64 03</p> | <p><b>SCS SCS</b><br/> <small>surface cadastrale</small></p> <p>SCS 14 en Matériau UH<br/>         14 en Matériau UH<br/>         04 99 63 12 85</p> |

Coordonnées relatives au système: RGF 93 et projection CGD

Projeté/étendu attaché au N°10

Echelle : 1/500

Coordonnées rattachées au système AGE 93 et collection CCE

Whitfield and Washburn 2003

Légende

- ☐ Réaliser
  - ☐ Mettre à jour le plan
  - ☐ Mettre
  - ☐ Mettre à jour le plan
- ### IMPLANTATION
- ☐ Emprise constructible
  - ☒ Emprise au sol, espace de stationnement
  - ☐ Point de collecte
  - ☐ Aménagement des voiries

100

- REVETEMENTS
- Enrobé  
Enrobé granulé  
Résine gravillonnée  
Gravier stabilisé
- PLANTATIONS

**DISCUSSION**

- Adress (pour tous les usages)  
(aux structures, impôts et  
autres de l'administration)
- Catégorie
- Taxes existant  
Frais de services  
Autres impôts (autres de l'administration)  
Nouveaux  
Végétation des zones principales nationales urbaines  
Végétation des zones secondaires  
Source: 2002 population



Le Savignol  
PUISSEUR

## Tranche 1 Lot 8.4

CADASTRE: Cn° XXX  
SUPERFICIE: 400 m<sup>2</sup>

**Email : [contact@boulangeriechocolat.com](mailto:contact@boulangeriechocolat.com)**

# HECTARE

URBANISME DURABLE

*Département de l'Évaluation*

Dossier n° b-0XXXX



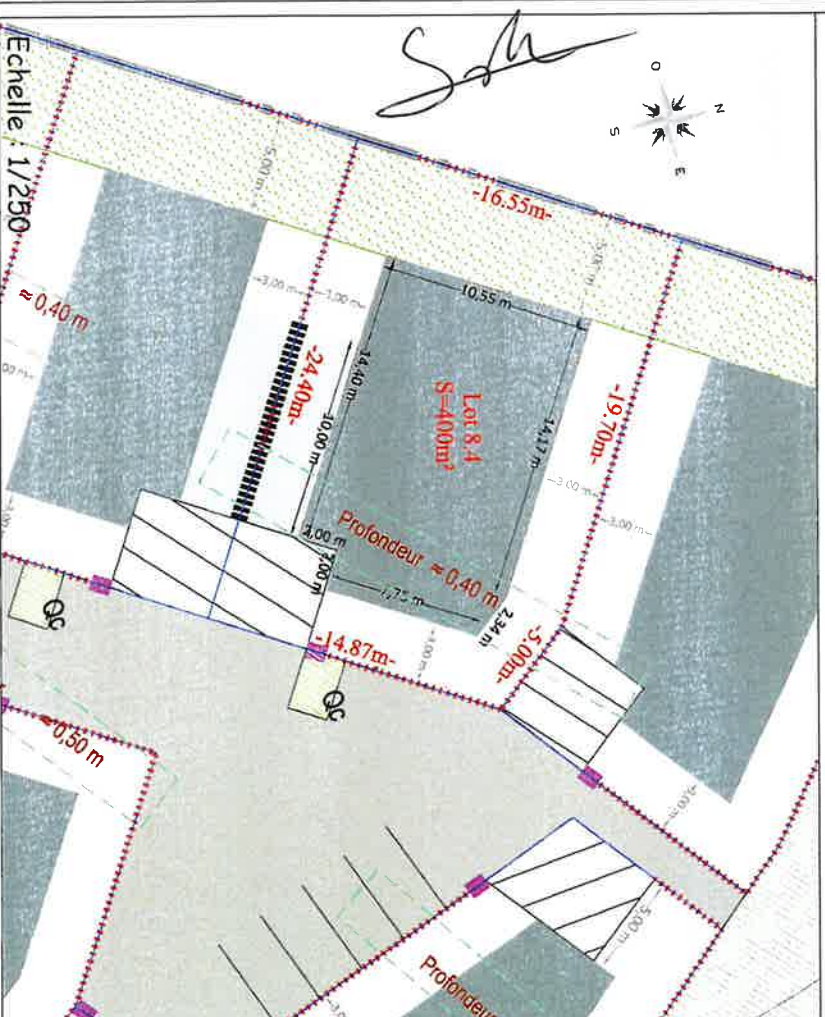
*Plan de vente réalisé avant travaux, les éléments de voirie sont susceptibles d'être déplacés ou modifiés*

|                                                                                       |                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Emprise constructive potentielle : en RDC uniquement                                          |
|  | Emprise constructible potentielle : en RDC ou R+1+ au choix                                   |
|  | Emprise constructible potentielle : en R+1 obligatoire                                        |
|  | Zone d'implantation préférentielle des logements collectifs en R+1 obligatoire                |
|  | Plan(s) de stationnement non classé(s), ouvert(s) sur l'espace public                         |
|  | Garage imposé                                                                                 |
|  | Recul paysager de 5m par rapport à la limite séparative                                       |
|  | Aménagement paysager limitant le recours à la culture                                         |
|  | Culture mur/avant hauteur 1,00m surmonté d'un bardage de 0,60m RAL 7016                       |
|  | Culture panneau rigides treillis soutus hauteur 1,50m (en R+1) ou bardage d'une tige végétale |
|  | Construction en limite séparative obligatoire sur la longueur du bâti                         |
|  | Construction en limite séparative possible sur la longueur du bâti                            |
|  | Alignement obligatoire du front bâti                                                          |
|  | Coffret technique                                                                             |
|  | Accès véhicule à la parcelle                                                                  |

|                                                                                       |                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Emprise constructible                  |
|  | Entrée au lot, espace de stationnement |
|  | Point de collecte                      |
|  | Accès aux lots véhicules               |

NOTA:

*Plan provisoire, les côtes et les superficies ne seront définitives qu'après bornage des lots*



Le Savignol  
PUISSENGUIER

PUISSERGUIER

## Tranche 1 – 20 LOTS

Avenue de la Prade-- 34620 PUISSESGUIER  
GPS 43.363880 / 3.050743

Livraison 4<sup>ème</sup> trimestre 2023

| Lots | Surface | SDP    | Prix      |
|------|---------|--------|-----------|
| 7.2  | 255 m²  | 120 m² | 76 900 €  |
| 7.3  | 255 m²  | 120 m² | 76 900 €  |
| 7.4  | 300 m²  | 140 m² | 89 900 €  |
| 8.1  | 340 m²  | 150 m² | 99 900 €  |
| 8.4  | 400 m²  | 180 m² | 109 900 € |
| 8.5  | 410 m²  | 180 m² | 109 900 € |
| 8.6  | 440 m²  | 185 m² | 119 900 € |
| 8.7  | 335 m²  | 150 m² | 96 900 €  |
| 8.8  | 325 m²  | 150 m² | 94 900 €  |
| 8.9  | 310 m²  | 140 m² | 94 900 €  |
| 8.10 | 320 m²  | 140 m² | 96 900 €  |
| 8.11 | 330 m²  | 150 m² | 94 900 €  |
| 8.12 | 285 m²  | 130 m² | 86 900 €  |
| 8.13 | 240 m²  | 120 m² | 79 900 €  |
| 8.14 | 240 m²  | 120 m² | 79 900 €  |
| 8.15 | 240 m²  | 120 m² | 79 900 €  |
| 8.16 | 240 m²  | 120 m² | 82 900 €  |



- Les frais de notaire
- Les frais de géomètre : 600€ TTC
- Caution obligation acquise : 500 €
- Caution dégradation équipements communs : 500 €
- Forfait impôt foncier : 250 €
- Constitution ASL : 100 €
- Part départementale de la taxe d'aménagement : 2,5 %
- Part communale de la taxe d'aménagement : 5 %
- Redevance d'archéologie : 0,4 %
- PFAc : 2450 €

- **Notaires :** Maître MARC Jean-Pascal à Capestang - 04 67 93 31 46  
mail : jpmarc@notaires.fr
- **Géomètre expert :** Cabinet Siragusa à Béziers - 04 67 28 65 52  
mail : cadilhac.beziers@siragusa.fr

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

**Service Commercial - Tél : 04 68 33 01 02 - 06 48 21 10 78 - Mail : [stephanie.riboll@hectare.fr](mailto:stephanie.riboll@hectare.fr)**



# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

**Adresse:** 34620 PUISSESGUIER  
**Coordonnées GPS:** 43.36353455154801,  
3.049414157867432  
**Cadastre:** C79, C78, C304, C80, C305, C81, C82

**Commune:** PUISSESGUIER  
**Code Insee:** 34225

**Reference d'édition:** 2081605  
**Date d'édition:** 10/01/2023

**Vendeur-Bailleur:**  
Hectare Le SAVIGNOL PUISSESGUIER  
**Acquéreur-locataire:**  
HECTARE



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

19 BASIAS, 0 BASOL, 7 ICPE

SEISME : NIVEAU 2

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

| Type                               | Exposition | Plan de prevention                                                                                                                                           |
|------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Informatif<br><b>PEB</b>           | <b>NON</b> | Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit                                                                           |
| PPR Naturel<br><b>SEISME</b>       | <b>OUI</b> | Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2                                                                                                             |
| PPR Naturel<br><b>RADON</b>        | <b>OUI</b> | Commune à potentiel radon de niveau 1                                                                                                                        |
| Informatif<br><b>Sols Argileux</b> | <b>OUI</b> | Niveau de risque : Moyen<br>Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68) |
| PPR Naturels<br><b>Inondation</b>  | <b>OUI</b> | Inondation<br>Oro Approuvé 14/04/2009                                                                                                                        |
|                                    |            | Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau<br>Orb Approuvé 14/04/2009                                                            |
| PPR Miniers                        | <b>NON</b> | La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques <b>Miniers</b>                                                                                  |
| PPR<br>Technologiques              | <b>NON</b> | La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques <b>Technologiques</b>                                                                           |

"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)" article R.125-25

## DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

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

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.

P-G 80



# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° 2008/01/696

du 18 Mars 2012

Mis à jour le 27 Juin 2012

## 2. Adresse

code postal ou Insee

commune

21 Avenue de la Prade 34620 Puisserguier / Parcelles: C79 - C78 - C304 - C80  
- C305 - C81 - C82

34620

PUISSESGUIER

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

Oui X Non

prescrit

anticipé

approuvé

X

date

14/04/2009

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondation

X

crue torrentielle

remontée de nappe

avalanches

cyclone

mouvements de terrain

sécheresse géotechnique

feux de forêt

séisme

volcan

autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

Oui

Non

X

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui

Non

## Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion)

Oui

Non

X

Si oui, exposition à l'horizon des:

30 ans

100 ans

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

Oui

Non

X

prescrit

anticipé

approuvé

date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvements de terrain

autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM

Oui

Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui

Non

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé

Oui

Non

X

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique

effet thermique

effet de surpression

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé

Oui

Non

X

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

Oui

Non

L'immeuble est situé en zone de prescription

Oui

Non

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui

Non

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

Oui

Non

## Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1

très faible

zone 2

faible

X

zone 3

modérée

zone 4

moyenne

zone 5

forte

## Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

Oui

Non

X

## Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3

Oui

Non

X

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB:

Oui

Non

X

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveaux:

zone D

faible

zone C

modérée

zone B

forte

zone A

très forte

## Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T\*

\* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

Oui

Non

vendeur / bailleur

date / lieu

acquéreur / locataire

Hectare Le SAVIGNOL PUISSESGUIER

10/01/2023 / PUISSESGUIER

HECTARE

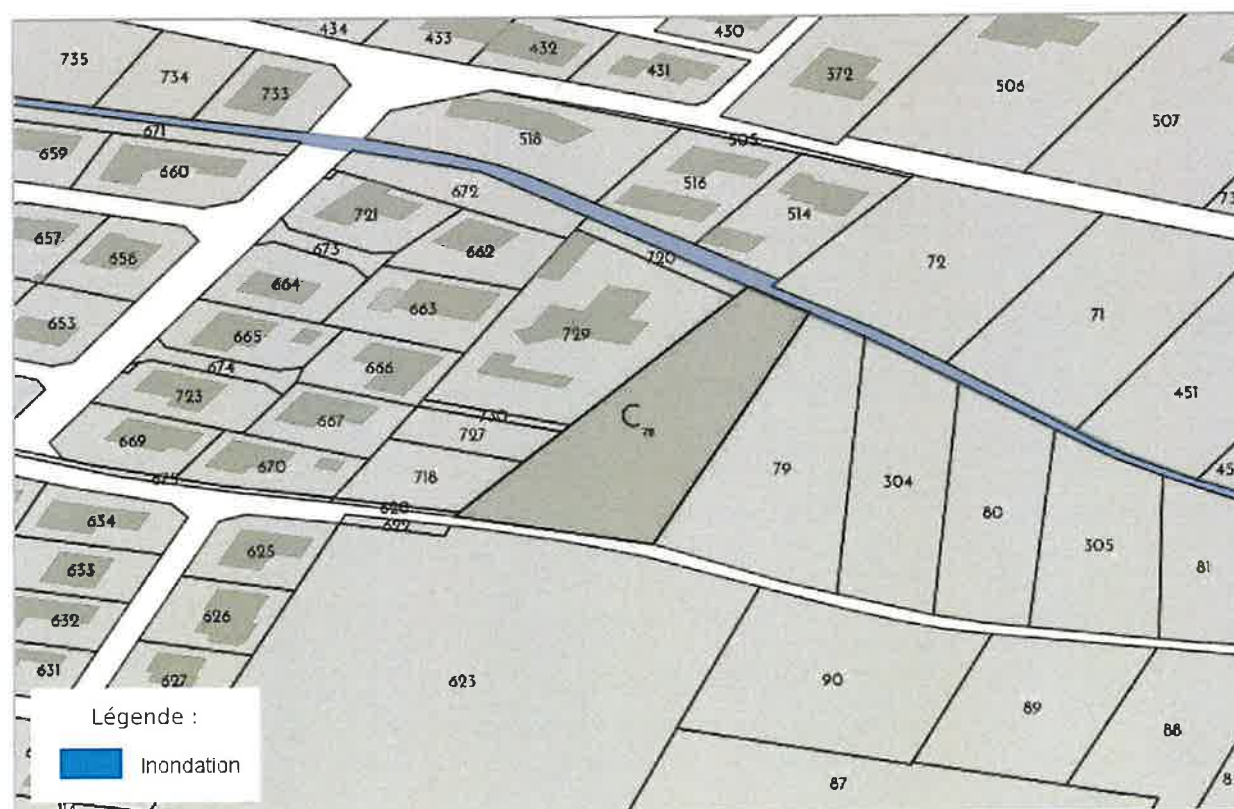
Modèle état des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement MTES / DGPR juillet 2018.

"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)" article R.125-25

### CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS - C79



### CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS - C78

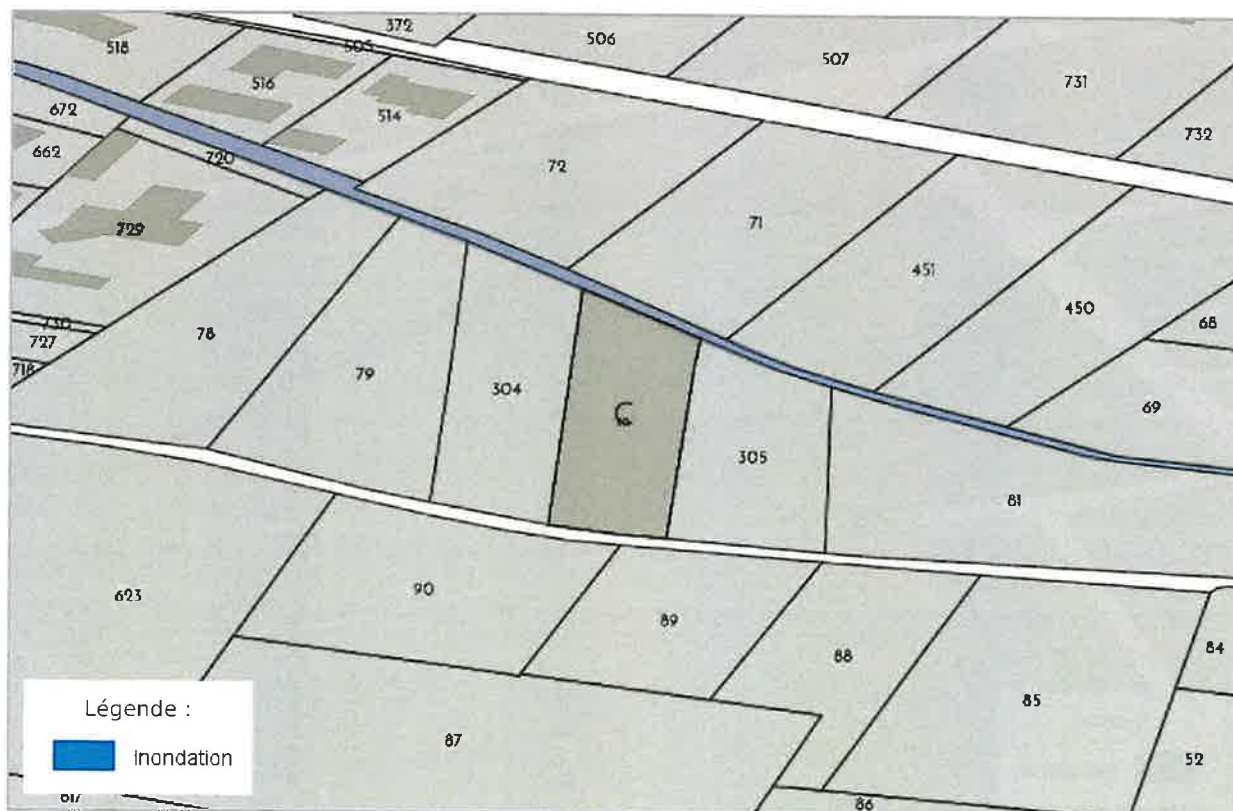


P.G. *[Signature]*

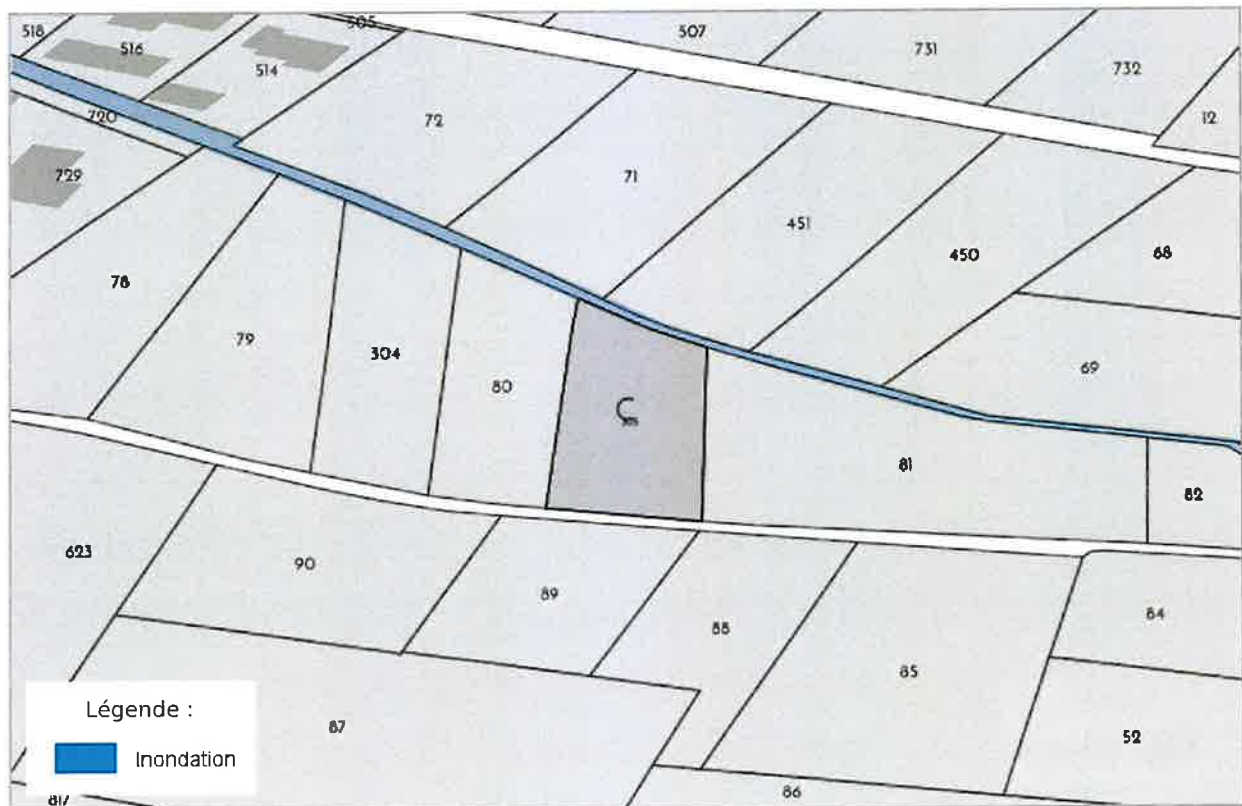
### CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS - C304



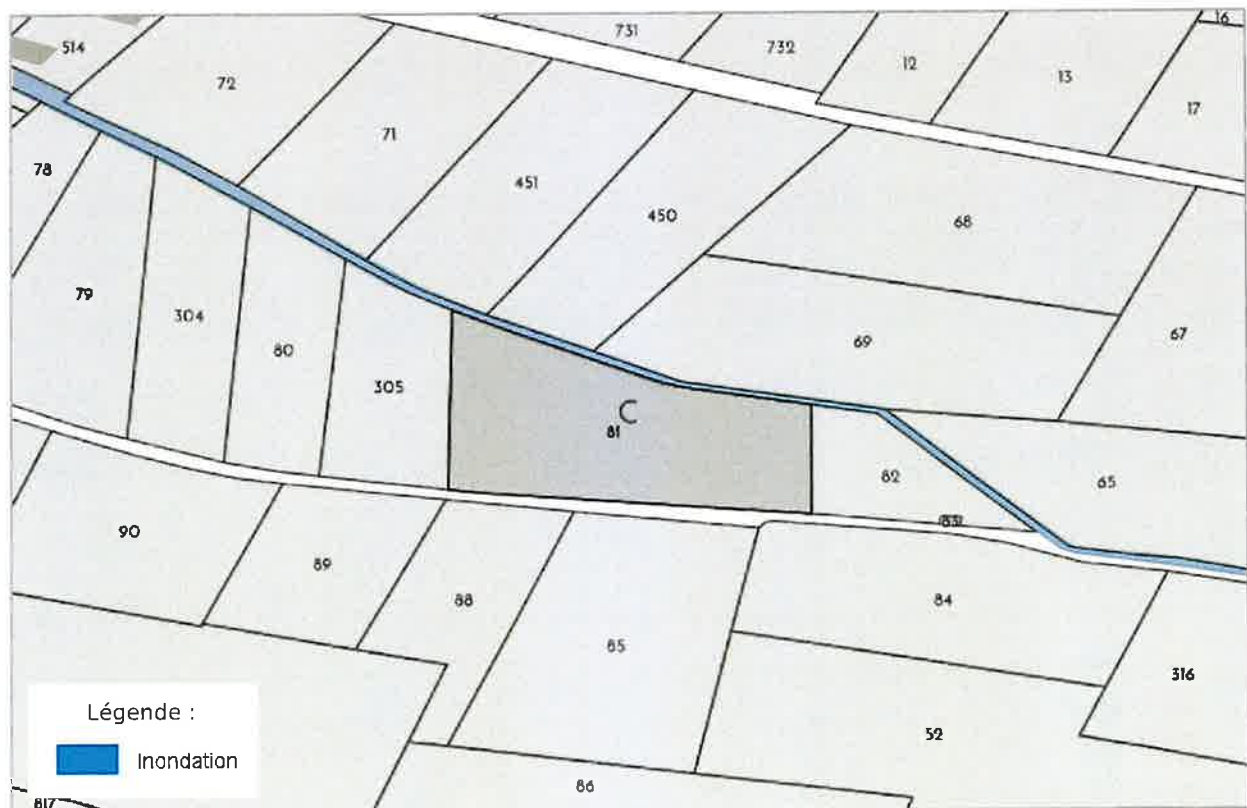
### CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS - C80



### CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS - C305

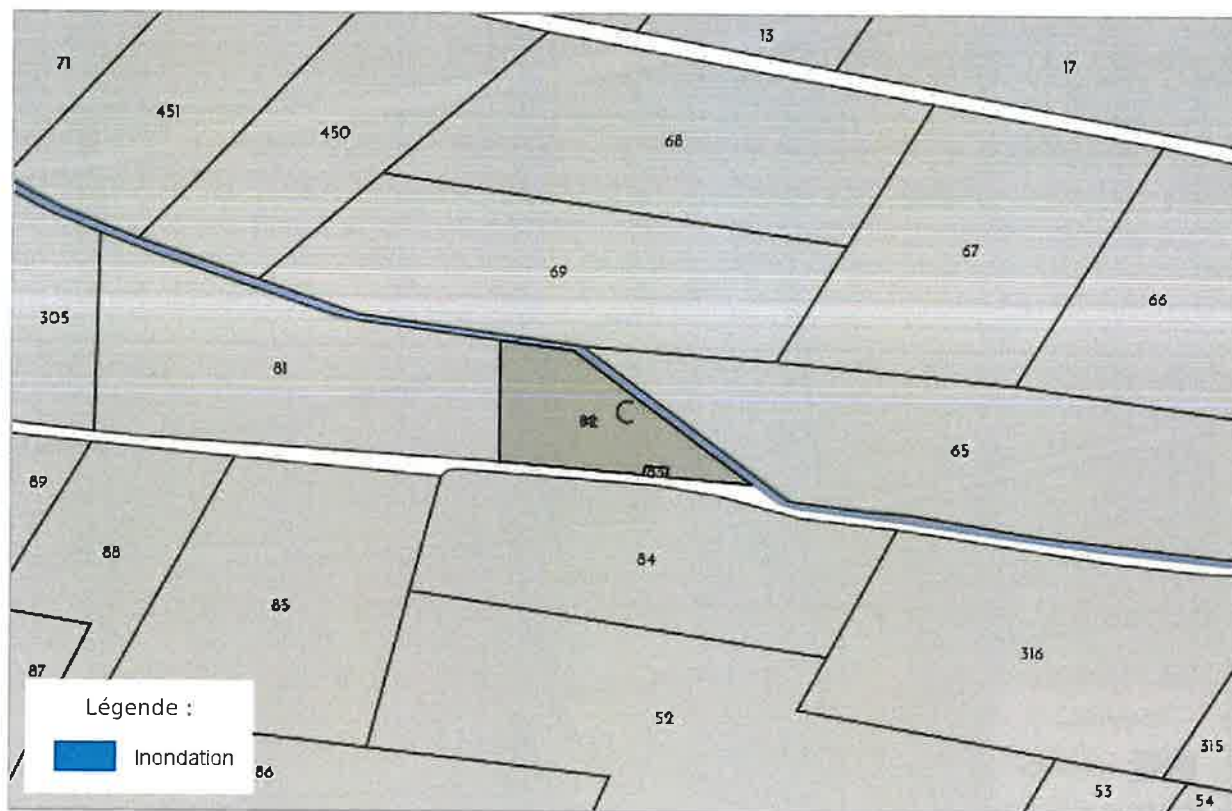


### CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS - C81

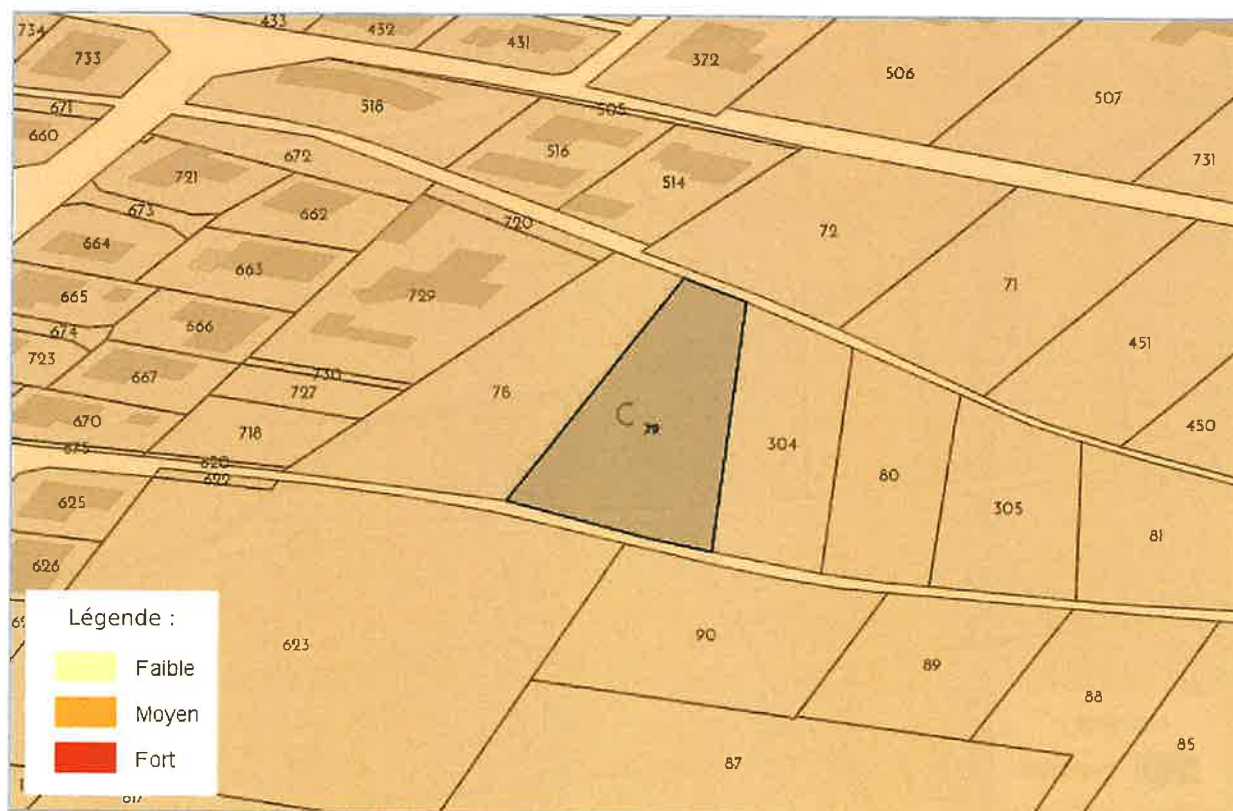


gn  
P.G

## CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS - C82

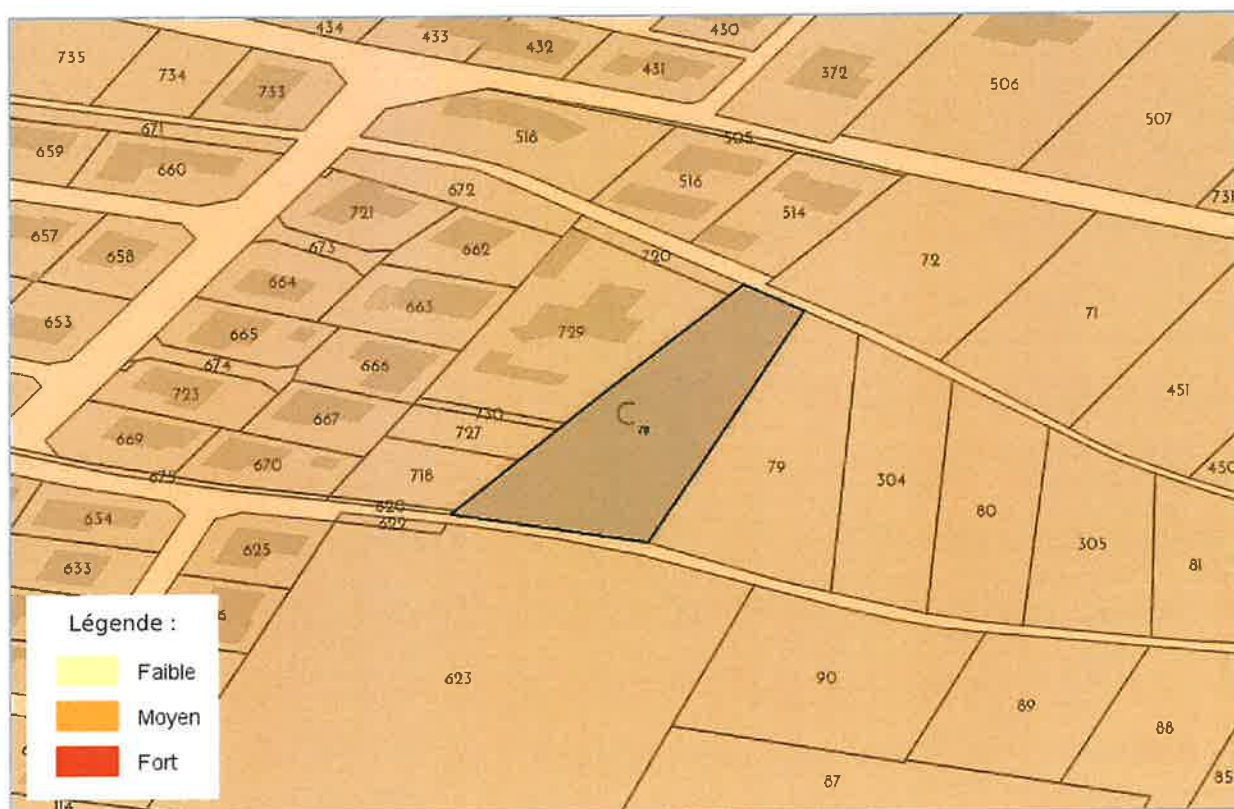


## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES) - C79

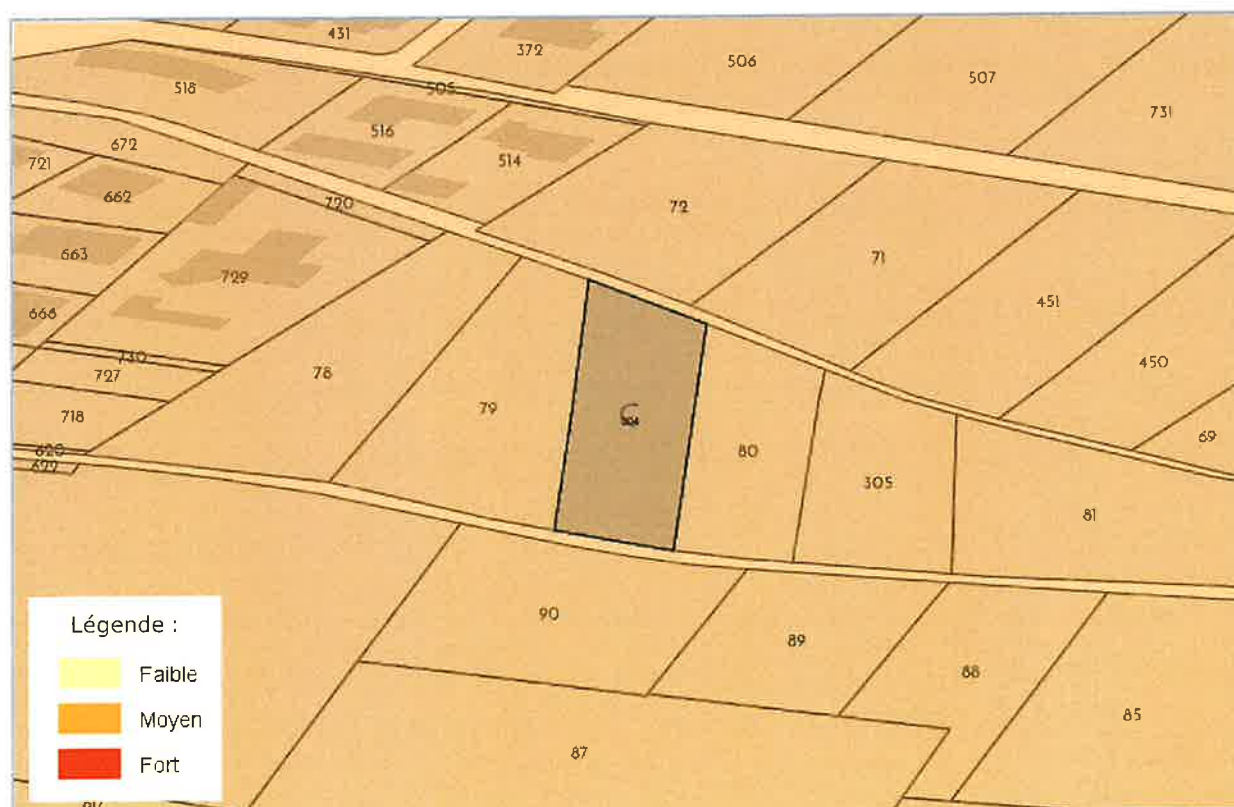


SM  
P.G

# **CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES) - C78**

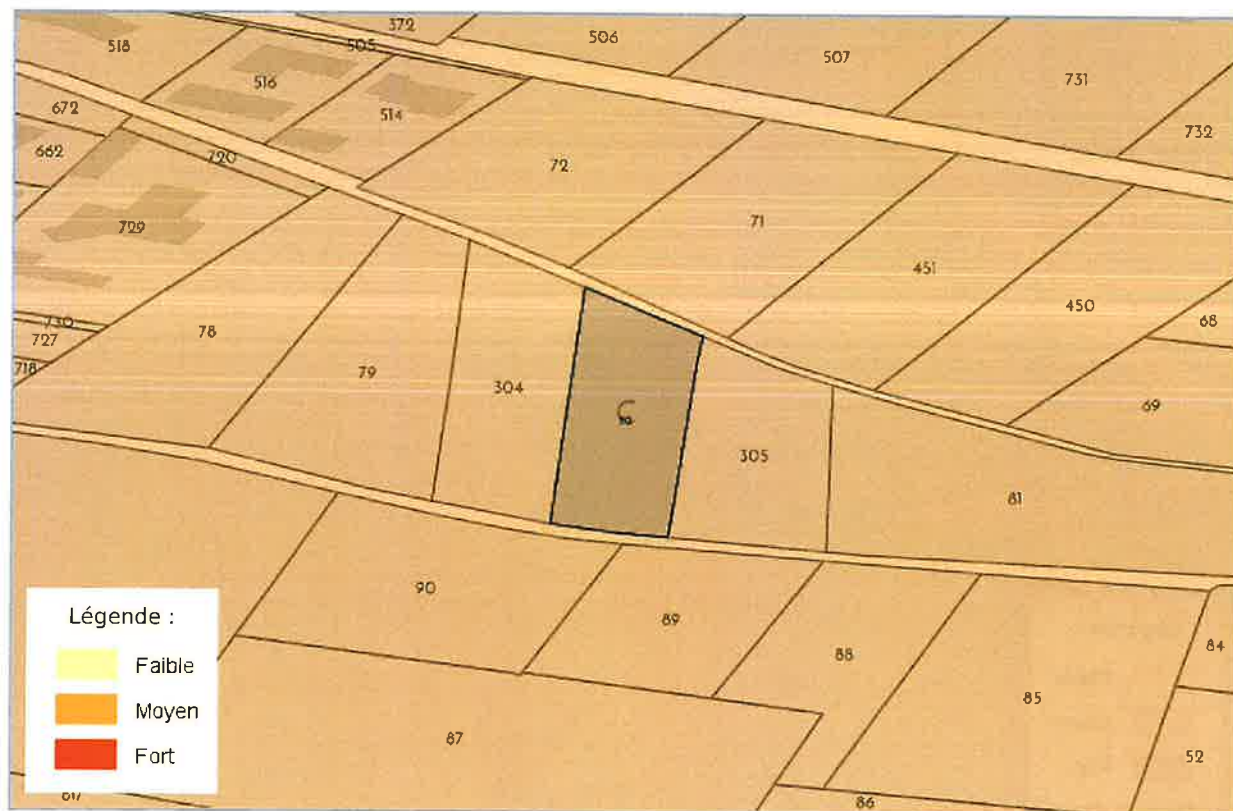


# **CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES) - C304**

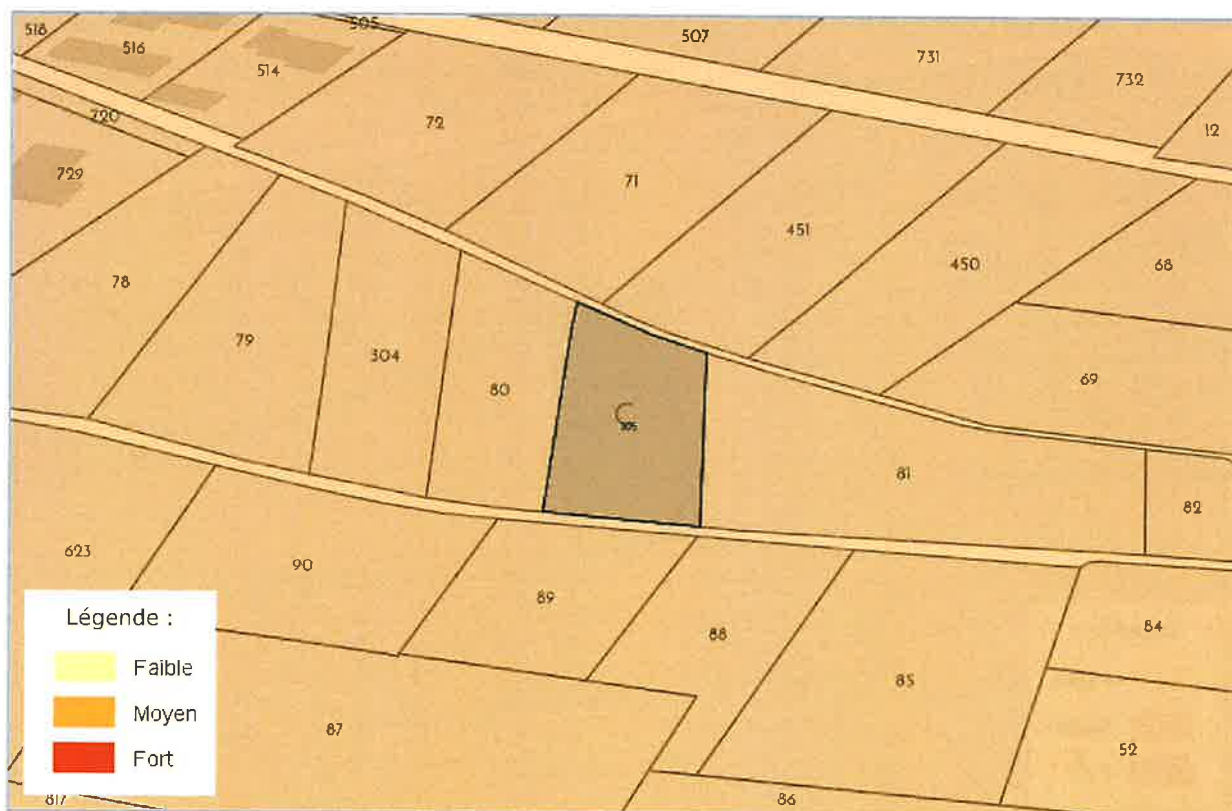


  
 P.G

## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES) - C80

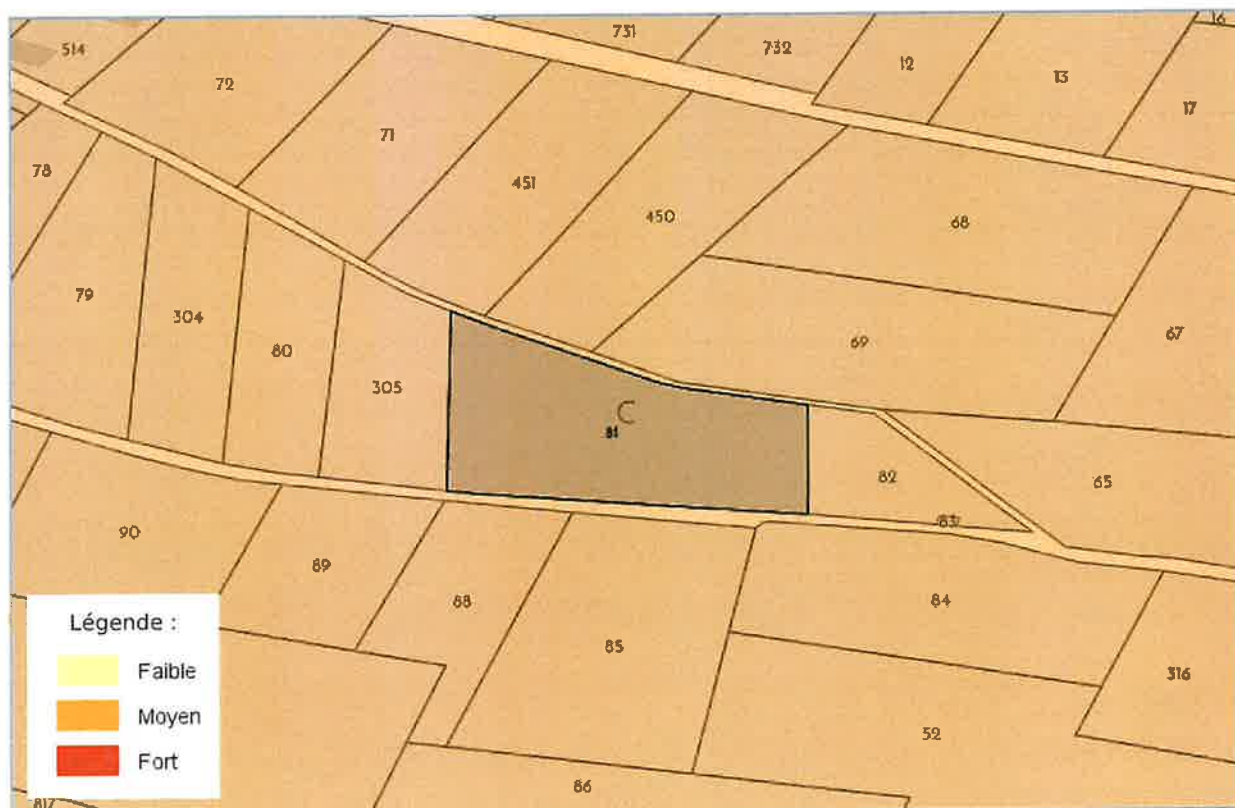


## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES) - C305

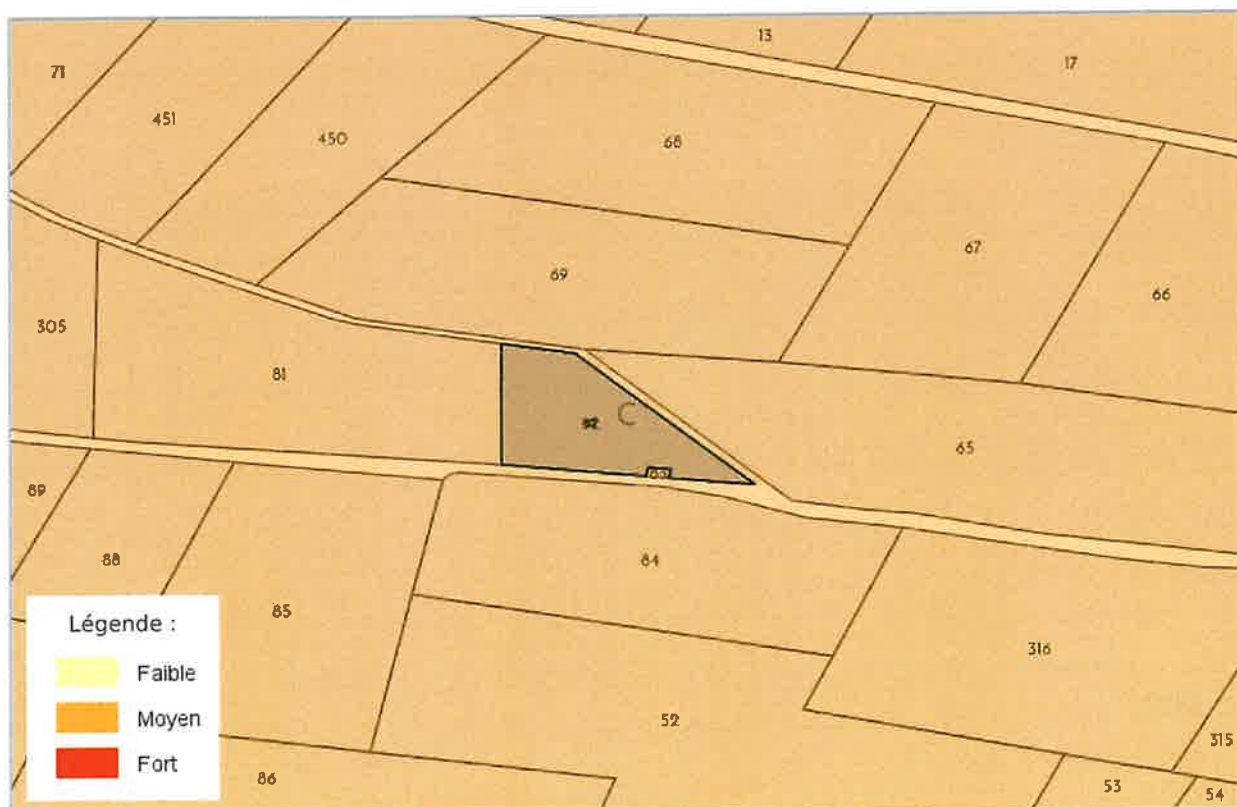


su  
p.c

# **CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES) - C81**

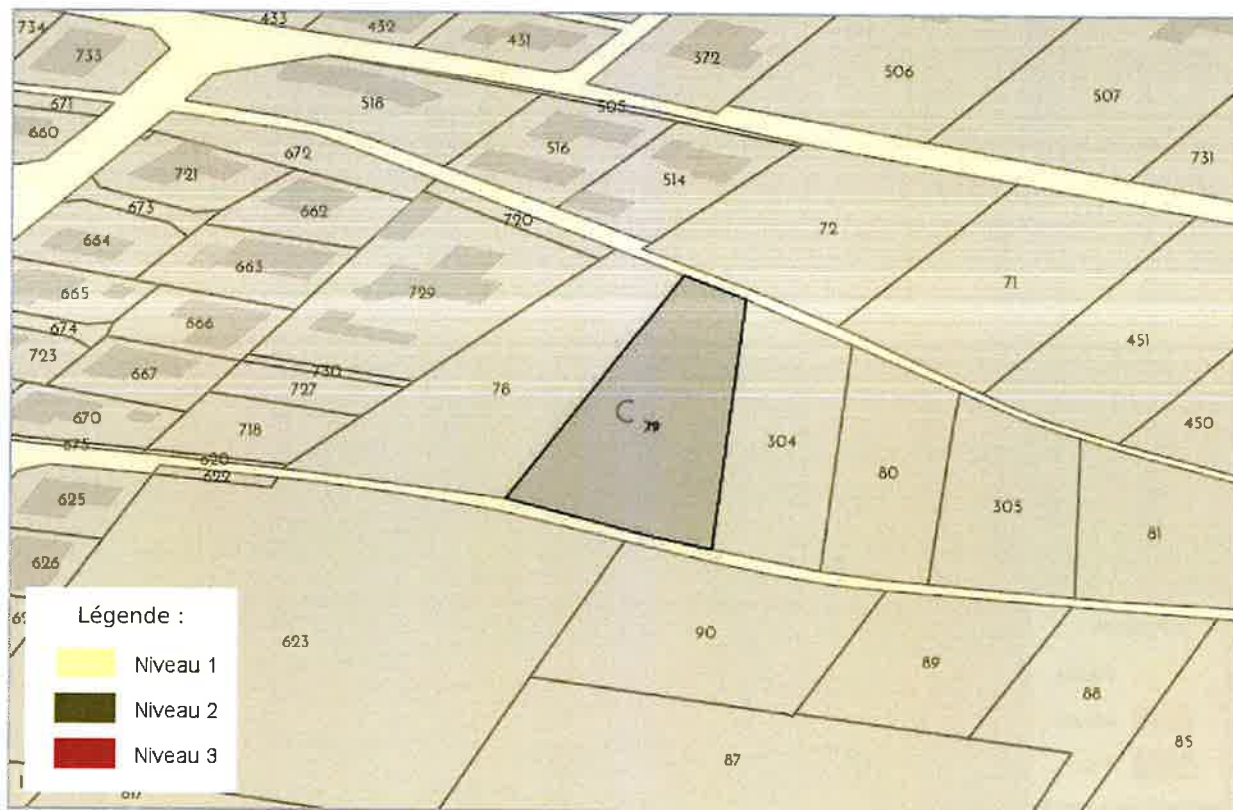


# **CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES) - C82**



*car*  
P.G

### RADON - C79



### RADON - C78

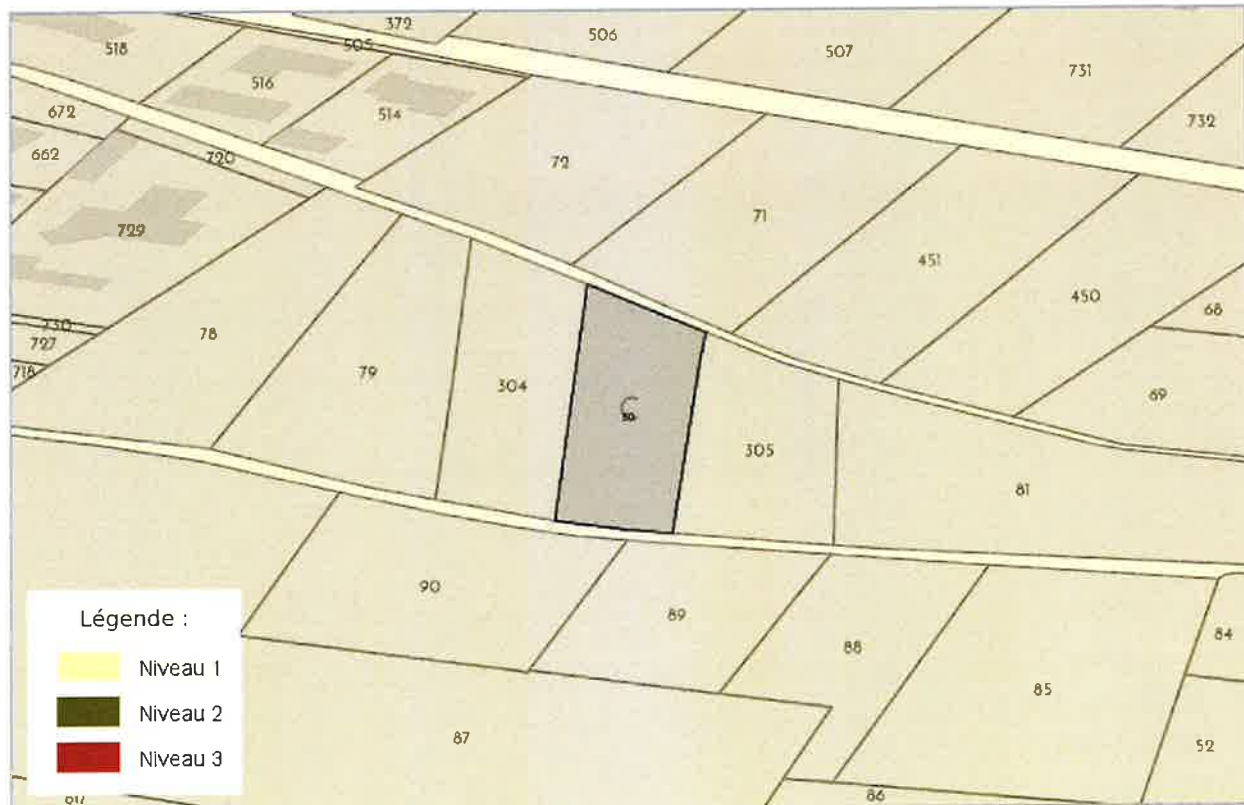


SM  
P.G.

### RADON - C304

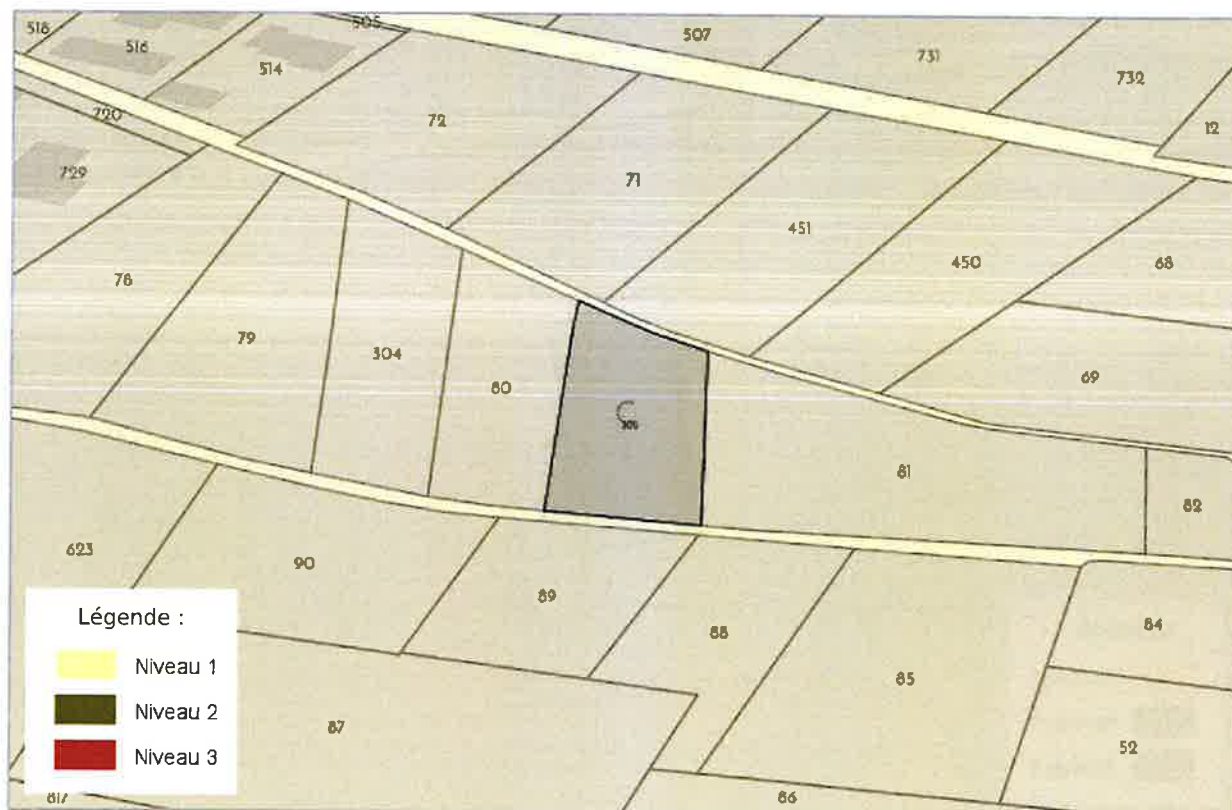


### RADON - C80



*m*  
P.G.

### RADON - C305



### RADON - C81

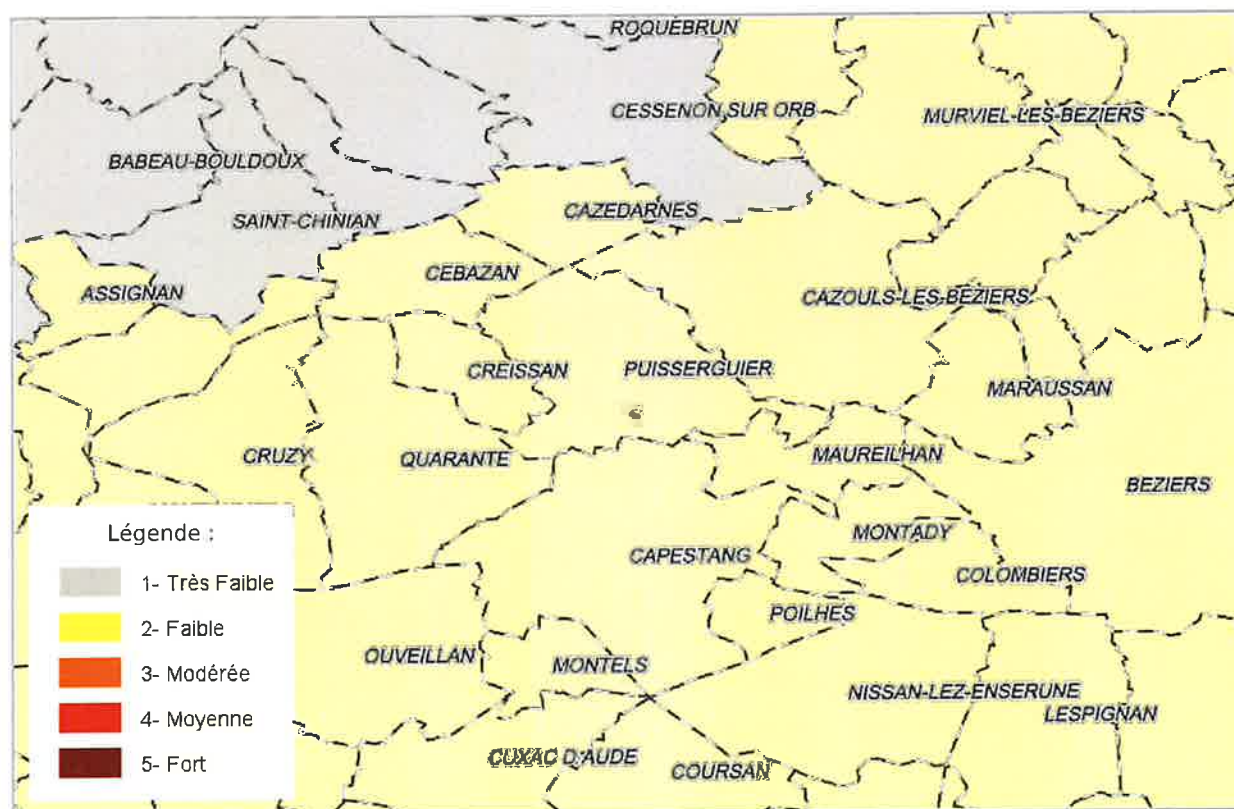


su  
P.G

## RADON - C82

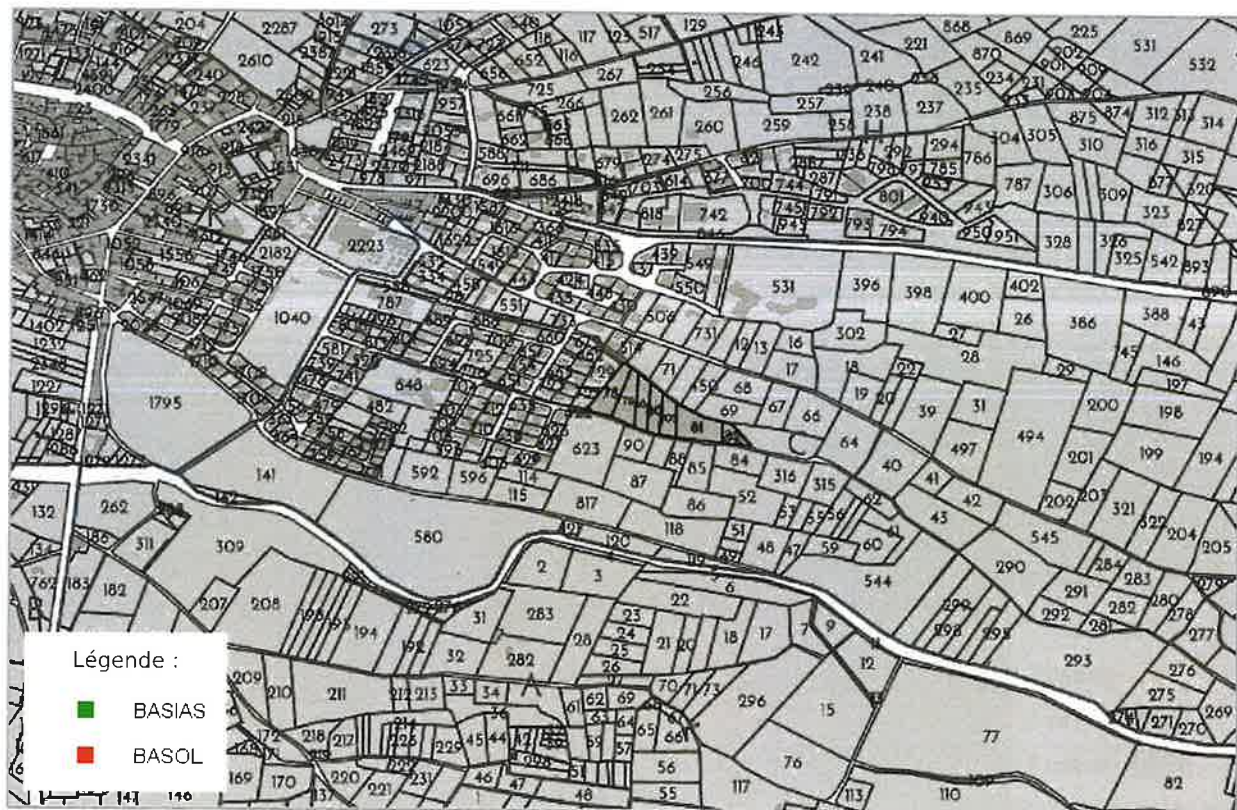


## CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMQUES

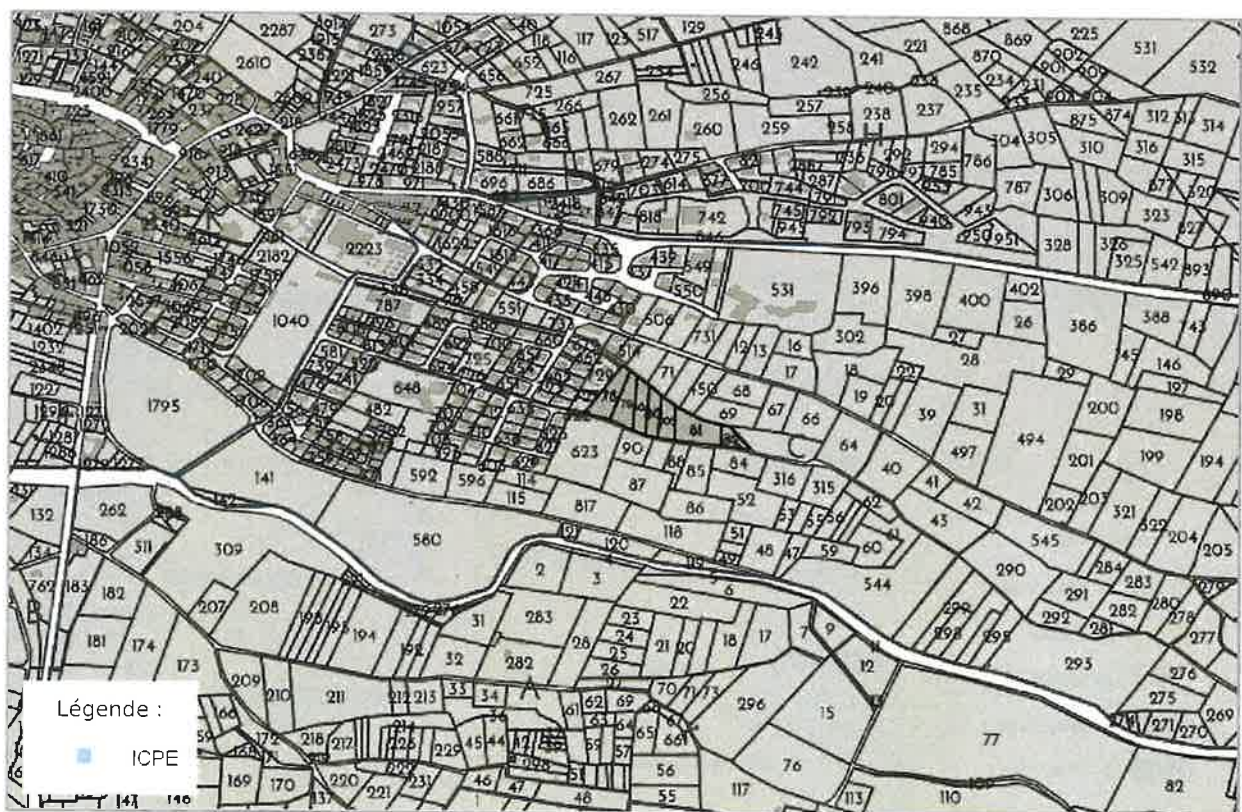


SG  
P.G.

## CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS ( BASOL / BASIAS)

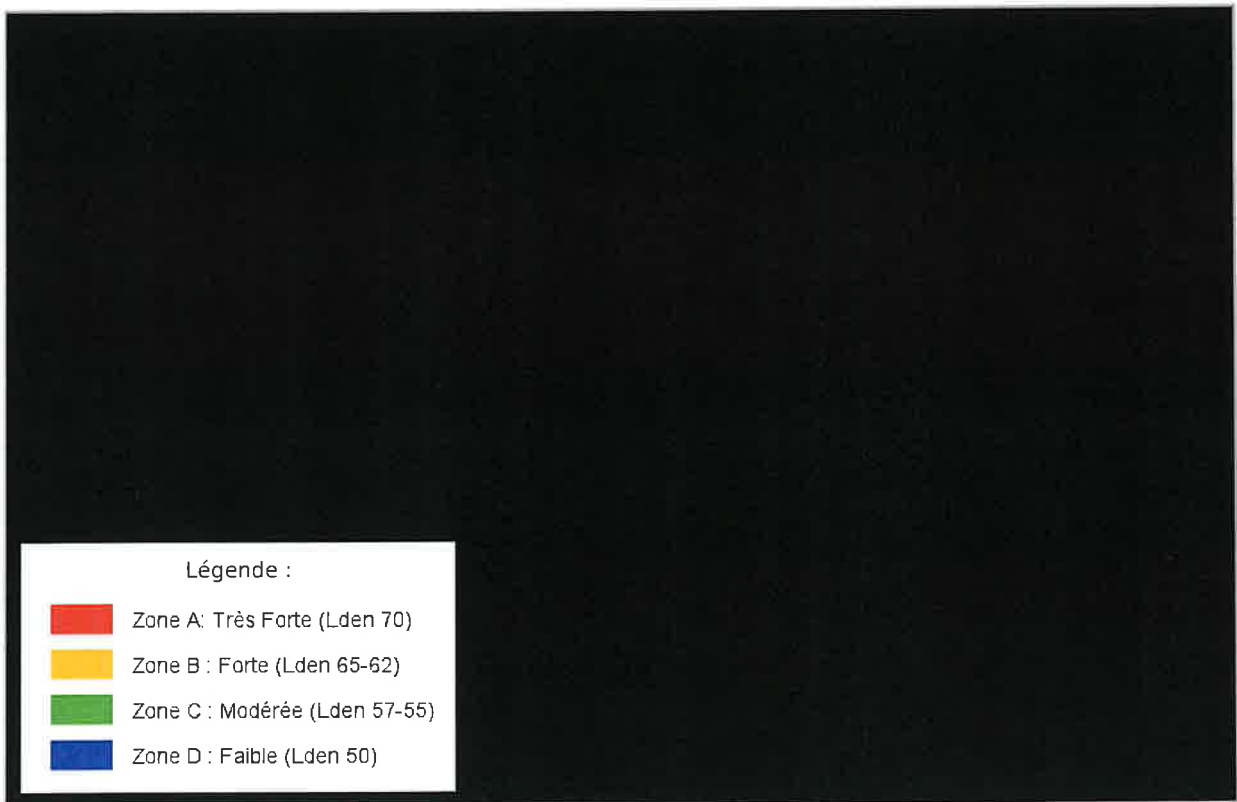


## CARTOGRAPHIE DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)



P.G.

## PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



SP  
P.G

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

| Code       | Raison sociale, Activité, Adresse                              | Distance   |
|------------|----------------------------------------------------------------|------------|
| SSP3930110 | SOCIETE TORRE, Station ELF, 54 avenue de Béziers, PUISSERGUIER | 369 mètres |
| SSP3930737 | POLYPLASTIC, avenue Béziers de, PUISSERGUIER                   | 334 mètres |
| SSP3930312 | STATION DYNEFF, Route nationale 112, PUISSERGUIER              | 352 mètres |
| SSP3930110 | SOCIETE TORRE, Station ELF, 54 avenue de Béziers, PUISSERGUIER | 384 mètres |
| SSP3930737 | POLYPLASTIC, avenue Béziers de, PUISSERGUIER                   | 347 mètres |
| SSP3930312 | STATION DYNEFF, Route nationale 112, PUISSERGUIER              | 366 mètres |
| SSP3930110 | SOCIETE TORRE, Station ELF, 54 avenue de Béziers, PUISSERGUIER | 423 mètres |
| SSP3930737 | POLYPLASTIC, avenue Béziers de, PUISSERGUIER                   | 383 mètres |
| SSP3930312 | STATION DYNEFF, Route nationale 112, PUISSERGUIER              | 403 mètres |
| SSP3930110 | SOCIETE TORRE, Station ELF, 54 avenue de Béziers, PUISSERGUIER | 477 mètres |
| SSP3930737 | POLYPLASTIC, avenue Béziers de, PUISSERGUIER                   | 433 mètres |
| SSP3930312 | STATION DYNEFF, Route nationale 112, PUISSERGUIER              | 454 mètres |
| SSP3930737 | POLYPLASTIC, avenue Béziers de, PUISSERGUIER                   | 494 mètres |
| SSP3930110 | SOCIETE TORRE, Station ELF, 54 avenue de Béziers, PUISSERGUIER | 398 mètres |
| SSP3930737 | POLYPLASTIC, avenue Béziers de, PUISSERGUIER                   | 360 mètres |
| SSP3930312 | STATION DYNEFF, Route nationale 112, PUISSERGUIER              | 379 mètres |
| SSP3930110 | SOCIETE TORRE, Station ELF, 54 avenue de Béziers, PUISSERGUIER | 450 mètres |
| SSP3930737 | POLYPLASTIC, avenue Béziers de, PUISSERGUIER                   | 408 mètres |
| SSP3930312 | STATION DYNEFF, Route nationale 112, PUISSERGUIER              | 429 mètres |

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

| Code                                   | Raison sociale, 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 sociale, Activité, Adresse                                                                                                                                                                                                                              | Distance   |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 0018300496 | LO MOULINET SARL, ZA, rue Font Claire - Chemin de Béziers 34620 PUISSERGUIER,<br><a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0018300496">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0018300496</a> | 176 mètres |
| 0018300496 | LO MOULINET SARL, ZA, rue Font Claire - Chemin de Béziers 34620 PUISSERGUIER,<br><a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0018300496">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0018300496</a> | 179 mètres |
| 0018300496 | LO MOULINET SARL, ZA, rue Font Claire - Chemin de Béziers 34620 PUISSERGUIER,<br><a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0018300496">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0018300496</a> | 192 mètres |
| 0018300496 | LO MOULINET SARL, ZA, rue Font Claire - Chemin de Béziers 34620 PUISSERGUIER,<br><a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0018300496">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0018300496</a> | 220 mètres |
| 0018300496 | LO MOULINET SARL, ZA, rue Font Claire - Chemin de Béziers 34620 PUISSERGUIER,<br><a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0018300496">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0018300496</a> | 256 mètres |
| 0018300496 | LO MOULINET SARL, ZA, rue Font Claire - Chemin de Béziers 34620 PUISSERGUIER,<br><a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0018300496">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0018300496</a> | 182 mètres |
| 0018300496 | LO MOULINET SARL, ZA, rue Font Claire - Chemin de Béziers 34620 PUISSERGUIER,<br><a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0018300496">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0018300496</a> | 205 mètres |

fm  
P.G



Préfecture : Hérault  
Commune : PUISSESGUIER

## Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

21 Avenue de la Prade 34620 Puisserguier / Parcelles: C79  
- C78 - C304 - C80 - C305 - C81 - C82

34620 PUISSESGUIER

### 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/ou Coulées de Boue | 17/10/1994 | 28/10/1994 | 21/11/1994 | 25/11/1994 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 22/10/2019 | 23/10/2019 | 30/10/2019 | 31/10/2019 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 18/11/1982 | 19/11/1982 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 14/10/2018 | 15/10/2018 | 29/10/2018 | 08/11/2018 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 13/12/1987 | 14/12/1987 | 07/04/1988 | 21/04/1988 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 13/10/2003 | 13/10/2003 | 19/12/2003 | 20/12/2003 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 29/09/2014 | 30/09/2014 | 04/11/2014 | 07/11/2014 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 26/09/1992 | 30/09/1992 | 06/11/1992 | 18/11/1992 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Sécheresse                        | 01/04/2016 | 30/09/2016 | 27/12/2017 | 16/02/2018 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 14/06/2000 | 14/06/2000 | 12/02/2001 | 23/02/2001 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 28/01/1996 | 30/01/1996 | 02/02/1996 | 03/02/1996 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 09/10/1987 | 10/10/1987 | 25/01/1988 | 20/02/1988 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Sécheresse                        | 01/07/2019 | 30/09/2019 | 17/06/2020 | 10/07/2020 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Tempête                           | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 18/11/1982 | 19/11/1982 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> 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](http://www.georisques.gouv.fr)

SR

P.C