

**CONVENTION D'APPORTEUR D'AFFAIRES / ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE
INTUITU PERSONAE**

SAS HECTARE / SARL D. PROM

Entre :

La Société « **SAS HECTARE** », Société par Actions Simplifiées (SAS), dont le siège social est à CLAPIERS (34830), le Clos des Chanterelles, 251 Rue du Romarin, BP18, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro SIREN 351.338.660, au capital social de 32.146.686 ,51 €.

Représentée par **Antoine SAILLY, Responsable Opérationnel & Urbanisme** en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur **Guilhem PORTALES** es qualité de Président Directeur Général de ladite société.

Ci-après nommée « le porteur de projet »

D'une part,

Et

La société « **D.PROM** », SARL unipersonnelle, sous le numéro SIREN 482.345.501, située au 43 chemin de l'Armurié à COLOMIERS (31770), au capital social de 10 000 €.

Représentée par son gérant **M. Denis RHODES**.

Ci-après dénommée « l'apporteur d'affaires »

D'autre part,

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

La société SAS HECTARE, porteur du projet et maitre d'ouvrage, est une société spécialisée dans l'aménagement et la programmation immobilière et exerce à titre principal l'activité de marchand de biens.

De même, la société D. PROM, apporteur d'affaires et assistant le maitre d'ouvrage, est une société spécialisée dans l'aménagement et la programmation immobilière et exerce à ce titre principal l'activité de marchand de biens.

Les parties déclarent agir aux présentes de manière totalement indépendante.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement envisagée, notamment, sur l'emprise des parcelles cadastrées, sur la commune de ESCALQUENS, section ZD numéros 618 -125 et 42p (1260m² à détacher), la société D. PROM a proposé son concours à la SAS HECTARE, à l'effet de concrétiser la réalisation d'un lotissement à vocation principalement d'habitation de 9 lots de terrain à bâtir minimum, dont un macro-lot social.

A cet effet, l'apporteur d'affaires s'est proposé de présenter les propriétaires des parcelles susvisées, avec lesquels il déclare être en pourparlers avancés, à la SAS HECTARE et de négocier pour son compte la signature d'une promesse de vente.

En outre, la société D. PROM se propose d'intervenir pour le compte de la SAS HECTARE dans le cadre d'une mission d'assistance auprès des différents services de la commune à l'effet :

- De négocier l'acquisition de la parcelle cadastrée section DZ numéro 620 nécessaire à la desserte du lotissement envisagé
- D'assister le porteur de projet, dans la présentation du projet d'aménagement à la Mairie,

AS

R

- D'assister le porteur de projet dans les négociations avec les services de la mairie préalablement à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme permettant la réalisation du lotissement projeté.

La société SAS HECTARE ayant accepté la proposition d'intervention de la SARL D. PROM, il est convenu de reprendre par écrit les engagements réciproques inhérents à ce mandat d'intérêt commun.

Etant d'ores et déjà précisé que le présent préambule et toute annexe aux présentes forment un tout indivisible du présent contrat.

Le contrat étant convenu intuitu personae, les parties conviennent de rappeler que ce dernier est incessible.

Ainsi la présente convention s'inscrit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement déterminée sur la commune d'Escalquens et a pour objectif de définir les engagements de chacune des parties aux présentes.

CECI EXPOSE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

I- ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE D. PROM

1- Transmission - Présentation - Négociation – Assistance permettant la régularisation de promesse de vente portant acquisition des parcelles formant l'assiette foncière du projet d'aménagement

La société D. PROM s'engage à transmettre à la SAS HECTARE toutes les informations de nature juridique, économique, administrative et de toute autre nature en sa possession, susceptibles d'altérer le consentement du porteur de projet quant à l'acquisition des parcelles susvisées et plus spécifiquement à la réalisation du projet d'aménagement.

Par suite, l'apporteur d'affaires s'oblige à mettre en relation/ présenter les différents propriétaires des parcelles formant l'assiette foncière du projet envisagé, au porteur du projet.

La société D. PROM s'oblige à entreprendre les négociations avec les propriétaires des terrains d'assiette du lotissement, permettant à terme la signature d'une promesse de vente, au profit de la société HECTARE.

Précision étant ici faite, que les propriétaires devront accepter la signature d'une promesse de vente notamment sous les termes et conditions suspensives suivantes :

- Signature d'une promesse de vente d'une durée minimum de 9 mois,
- Acquisition de la totalité de l'assiette foncière comprenant notamment les parcelles cadastrées, sur la commune de ESCALQUENS, section ZD numéros 618 – 625 – 42p (1260m² à détacher) et 620 au prix global maximum de **SEPT CENT TRENTE MILLE et UN EUROS (740.000€)** payable comptant le jour de la régularisation en la forme authentique des ventes.



Les parties précisent d'ores et déjà que la somme de 740.000 euros est ventilée comme suit :

- A concurrence de 500.000 euros au maximum pour les parcelles cadastrées section ZD numéros 618 et 625
- A concurrence de 230.000 euros au maximum pour la parcelle de 1.260m² à détacher d'un ensemble de plus grande superficie cadastrée section ZD numéro 42.
- Et à concurrence de 10.000 euros pour la parcelle cadastrée section ZD numéro 620.

Enfin, il est également convenu que l'apporteur d'affaires est autorisé à négocier pour le compte de la SAS HECTARE, l'acquisition de toute ou partie des parcelles contiguës permettant d'étendre le périmètre du projet d'aménagement.

En pareille situation la SAS HECTARE sera libre d'accepter ou de refuser l'acquisition desdites parcelles selon le prix de vente proposé. En tout état de cause la négociation devra obligatoirement être convenue sur la base des conditions suspensives ci-après indiquées.

Les promesses de vente devront prévoir notamment les conditions suspensives suivantes :

a- Au titre des conditions suspensives de droit commun

Que le **VENDEUR** justifie de la propriété régulière et trentenaire du **BIEN** objet des présentes ainsi que du paiement de la taxe foncière pour les quatre dernières années.

Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, ni de vices non révélés, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le porteur de projet entend lui donner.

Que l'état hypothécaire ne révèle pas de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix de vente proposé et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de mainlevée ou dispense de purge des hypothèques.

Que tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption renoncent à exercer ce droit.

b- Au titre des conditions suspensives particulières :

1. Que le porteur de projet puisse obtenir un permis d'aménager d'ensemble purgé de tous recours et retrait et exécutoire permettant la réalisation d'un lotissement à vocation principalement d'habitation de 8 lots de terrain à bâtir minimum. Étant précisé que dans l'hypothèse où le projet d'aménagement porterait sur un périmètre plus important que celui initialement convenu, le nombre de lots de terrain à bâtir minimum serait revu à la hausse.
2. Que la SAS HECTARE puisse acquérir les parcelles formant l'assiette foncière du projet envisagé savoir les parcelles ZD numéros 618 – 625 – 620 et 42p.
3. Qu'il soit obtenu une garantie financière de parfait achèvement permettant de garantir la réalisation des travaux d'aménagement autorisé par le permis d'aménager

AI



Afin de satisfaire à ses obligations, l'apporteur d'affaires s'oblige à assister et plus généralement à effectuer toutes les démarches administratives ainsi que les contrôles d'usage nécessaires à la signature des promesses de vente au profit de la SAS HECTARE.

En outre, l'apporteur d'affaires s'oblige à faire preuve de la plus grande diligence dans l'exercice de ses engagements et s'oblige à informer immédiatement le porteur de projet de toute difficulté susceptible de remettre en cause la signature des promesses de vente et plus généralement la réalisation du projet d'aménagement.

La société D. PROM s'oblige à réunir et à transmettre à la SAS HECTARE toutes les informations nécessaires à perfection des promesses savoir, CNI des propriétaires, copie plan de bornage, plan cadastral, plans et actes constitutifs des éventuelles servitudes existantes...

En tout état de cause, le présent mandat n'emporte pas pouvoir de délégation de signature pour le compte de la société HECTARE. La signature des promesses de vente étant effectuée directement par la SAS HECTARE.

2 Assistance- représentation- négociation permettant l'obtention d'un permis d'aménager purgé de tous recours et retrait et exécutoire et assistance à la consultation des entreprises de travaux VRD.

L'apporteur d'affaires s'oblige à assister la SAS HECTARE dans la réalisation des études préalables et dans le montage du dossier du lotissement en vue de l'obtention d'un permis d'aménager.

- L'apporteur s'oblige à assister le porteur de projet dans la négociation d'une convention de PUP pouvant être sollicitée par la Mairie,
- La société D. PROM s'oblige à assister le porteur de projet dans les différentes phases de présentation du projet d'aménagement déterminé par ce dernier,
- Plus généralement la société D. PROM s'oblige à assister le porteur d'affaires dans toutes les démarches administratives permettant à terme l'obtention d'un permis d'aménager conforme aux indications du porteur de projet.
- La société D. PROM s'oblige à présenter les entreprises VRD du secteur et à assister le porteur de projet dans la consultation et la négociation d'éventuels contrats de marchés.

Etant précisé que la société HECTARE sera libre de choisir ses partenaires et de régulariser les contrats de marchés de travaux selon les honoraires qu'elle aura acceptés.

3 Obligation de loyauté et de non-concurrence

La société D. PROM s'engage expressément et irrévocablement à compter de ce jour à n'exercer aucun acte susceptible de porter atteinte aux intérêts de la société SAS HECTARE dans le cadre de l'opération d'aménagement envisagé sur la commune de ESCALQUENS



A ce titre, elle s'interdit d'effectuer tout acte de concurrence déloyale à l'encontre de la société SAS HECTARE et/ou plus généralement de commettre tout acte ou manœuvre susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la réalisation du projet de lotissement envisagé.

II- ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE SAS HECTARE

1. Signature des compromis de vente et financement de l'opération d'aménagement

En contrepartie des engagements souscrits par la société D. PROM, la société SAS HECTARE s'engage :

- A signer les promesses de vente conformes aux indications ci-dessus exposées.
- A financer l'opération d'aménagement dans son ensemble, savoir : acquisition des parcelles de terrain formant l'assiette foncière du projet, paiement des honoraires externes des différents intervenants (géomètre – bureau d'études, architecte, ..), paiement des taxes et impôts résultant du projet d'aménagement...

Etant ici précisé que le choix des intervenants extérieurs ainsi que la négociation et la signature des contrats et ce compris la fixation des montants des honoraires en découlant seront effectués exclusivement par la SAS HECTARE. En aucun cas la société D. PROM ne pourra s'immiscer et/ou contester le choix des intervenants extérieurs et/ou contester le montant des honoraires convenus entre la société SAS HECTARE et ses partenaires.

2. Commercialisation des lots du lotissement

- La société HECTARE s'oblige à procéder à la commercialisation de tous les lots de terrain à bâtir issus de l'opération d'aménagement projeté selon une grille de prix qui sera transmise à titre indicatif à la société D. PROM préalablement à la mise en commercialisation des lots de terrain à bâtir.

Etant d'ores et déjà entendu, que les prix de vente seront librement fixés par la SAS HECTARE et pourront librement être modifiés à la hausse comme à la baisse selon le rythme de commercialisation. En aucun cas la société D. PROM ne pourra s'immiscer dans la fixation des prix de vente, ni en contester le quantum.

- La société HECTARE s'oblige à communiquer à la société D. PROM, la date de démarrage des travaux du lotissement ainsi que la date de dépôt de la DAACT.
- Par suite le porteur de l'opération, s'oblige à communiquer à la société D. PROM, la vente de chaque lot au plus tard dans le délai d'un mois suivant sa régularisation en la forme authentique.
- La société HECTARE s'engage à communiquer à la société D.PROM, les contrats de réservations ou compromis de vente signés de chaque lot, dans le délai d'un mois suivant sa signature.
-

AF

3. Rémunération de l'apporteur d'affaires

En contrepartie de l'intervention de la société D. PROM pour le projet précité, le SAS HECTARE s'engage à verser les sommes selon les modalités de paiement suivantes :

Un tiers des honoraires internes, soit 4% HT du Chiffre d'affaires Hors Taxe total de l'opération.

Ce montant sera versé au prorata de la vente de chacun des lots, et au plus tard dans le mois suivant la vente.

Le montant versé à la vente de chaque lot sera égal à 4% HT du prix de vente Hors Taxe du lot net vendeur (TVA sur marge déduite).

III- Conditions suspensives de validité du présent accord

Comme conditions déterminantes du présent contrat, sans lesquelles la société SAS HECTARE n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

- Que la SAS HECTARE acquiert par acte authentique les parcelles formant l'assiette foncière du projet d'aménagement projeté et ce compris notamment les parcelles cadastrées, sur la commune de ESCALQUENS, section DZ numéros 618 – 625 42p et 620.
- Que la SAS HECTARE obtienne un prêt bancaire en vue de financer les travaux de réalisation du lotissement (Obtention de Crédit pour Voiries et Réseaux Divers) dans les conditions déterminées aux présentes.
- Que la SAS HECTARE puisse achever la totalité des travaux dans le cadre du Permis d'Aménager
- Que le SAS HECTARE puisse vendre la totalité des lots issues du lotissement envisagé.

IV- Clause de substitution

La société SAS HECTARE aura la faculté de s'adjoindre ou de se substituer dans le bénéfice des présentes toute personne morale de son choix qu'il se substituera dans ses droits.

La ou les personnes morales adjointes ou substituée devront reprendre dans l'acte de substitution des engagements rigoureusement identiques à ceux pris par la société SAS HECTARE dans le cadre du présent accord.

V- Litige et résiliation :

Les parties peuvent décider ensemble la résiliation du présent contrat.

Cette résiliation prend la forme d'un écrit (protocole, correspondances, etc.) qui fixe éventuellement les modalités d'une indemnisation possible.



A titre de condition essentielle des présentes, cette transaction ne pourra être produite en justice que par une partie et seulement dans le cadre d'un litige avec l'autre partie, relatif à son interprétation ou son exécution. A défaut de respect de cette condition par l'une des parties, le présent protocole sera caduc de plein droit si bon semble à l'autre partie sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels elle pourra prétendre.

VI- Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure respective.

Fait en deux exemplaires à Labège, le 27 août 2021

La société HECTARE

(Nom, prénom, cachet, signature)

Antoine SALLY

HECTARE.fy
PERRAIN & FAYAT

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

La société D. PROM

(Nom, prénom, cachet, signature)

Denis Rhodes

D. PROM

43 chemin de l'Armurier
31770 COLOMIERS
SIRET 482 345 501 00035