CONTRAT DE RESERVATION

LOTISSEMENT	**LES JARDINS D'OCEANE**
COMMUNE	**LES AIRES**
LOT N°	**2**

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

ME GUILHEM CHARLOTTE

Demeurant : 1 PLACE MOURCAIROL 34600 LES AIRES

Téléphone : 06 64 75 21 63

Mail : charlotte_guilhem@hotmail.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 (signature éléctronique).

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

En date du **2 NOVEMBRE 2023,** il a été délivré un permis d'aménager portant le numéro **034 00823 B0001** autorisant la création d'un lotissement dénommé « LES JARDINS D'OCEANE » sur la commune de « LES AIRES ».

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

S.E.L.A.R.L LUNSINCHI
7 Impasse JOSEPH BARRIERE
34500 BEZIERS
Tél : 04.67.30.14.36

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 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,

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 :

MAITRE **Laurence Puig**
7 Bd du Mourcairol, 34240 Lamalou-les-Bains - 04 67 95 64 04

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 2** de l'opération précitée, d'une superficie approximative de **450 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 130 m² et d'une surface imperméabilisée de 180m².

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 QUATRE MILLE NEUF CENTS EUROS (64 900 €)

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 : 130 000 €

DUREE MAXIMUM DU OU DES PRETS : 25 ANS

TAUX D'INTERETS MAXIMUM ACCEPTE hors assurance : 4,2 % (en cours de négociation)

Le réservataire s'oblige à déposer un dossier de financement complet pour l'instruction de sa demande de prêt **au plus tard 30 septembre 2024** 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 30 NOVEMBRE 2024.**

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.

5.2 : 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 assujetti, 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

2 Places de stationnement privatives à charge acquéreur non closes en revêtement perméable (dalles alvéolaires ou pavés enherbés)

Possible servitude de candélabres sur murs de clôture ou sur lots

7.2 SERVITUDES

Conformément au plan de composition (PA4 A), au plan de masse (PA4 B) et au règlement (PA10), l'ensemble des lots devront réaliser à leur charge un local privatif pour le stockage des containers à ordures. Les règles de constructions de ce local sont éditées au sein du règlement du lotissement (PA10).

Les lots 5 et 12 à 14 seront grevés d'une servitude de surplomb d'une ligne aérienne.

Le lot 13 sera grevé d'une servitude de passage d'un poteau électrique existant dû à la ligne aérienne en surplomb.

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 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 règlementation 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 entrainant 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 CENTS EUROS (500 €) TTC** 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 €) TTC** 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 : 28 FEVRIER 2025**

- 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.

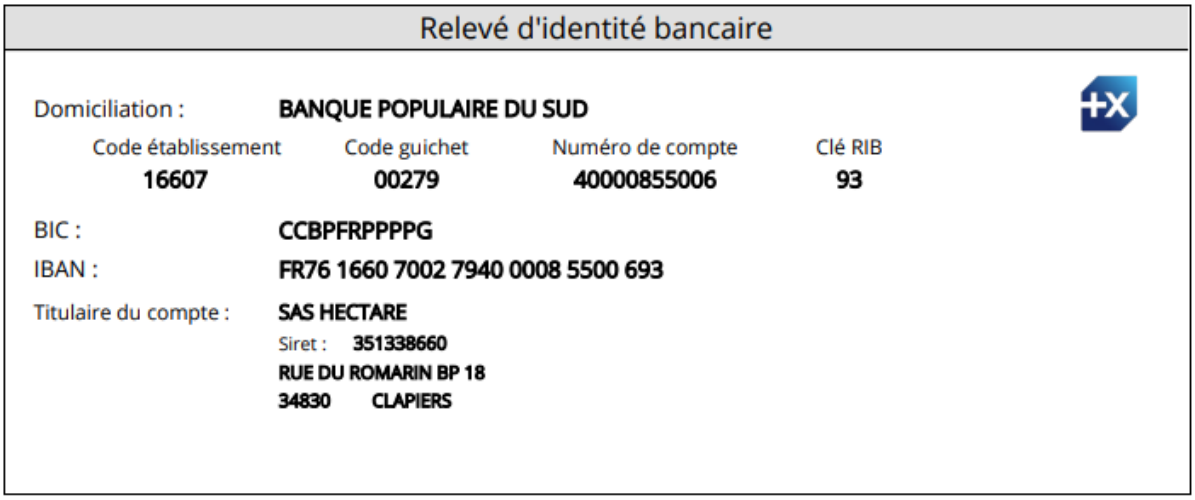
15 – ACHEVEMENT

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 Maitre d'œuvre et le Maitre 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

A la garantie de la présente réservation et en contrepartie de l'indisponibilité du bien susvisé, le réservataire s'engage à verser au 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 €) TTC**. Le réservataire s'oblige dans un délai de 15 jours des présentes à effectuer :

- ⇨ soit un virement en la comptabilité du réservant (RIB ci-après),



Relevé d'identité bancaire

Domiciliation : **BANQUE POPULAIRE DU SUD**

Code établissement	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
16607	00279	40000855006	93

BIC : **CCBPFRPPPPG**

IBAN : **FR76 1660 7002 7940 0008 5500 693**

Titulaire du compte : **SAS HECTARE**

Siret : **351338660**

RUE DU ROMARIN BP 18

34830 CLAPIERS

- ⇨ soit à déposer un chèque au bureau du réservant,
- ⇨ soit à lui adresser un chèque par pli recommandé.

A défaut de réceptionner le montant de l'indemnité d'immobilisation dans un délai de 17 jours à compter de la signature des présentes, le réservant pourra se prévaloir de la caducité du présent contrat.

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

Dans le cas où l'indemnité d'immobilisation prend la forme d'un chèque, 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, 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, retrait, déféré préfectoral ou de non-financement de tout ou partie de celui-ci.
=> sera restituée au réservataire, sur demande écrite, dans le cas où un PA modificatif serait déposé et que les modifications relatives à ce permis d'aménager ne conviendraient pas aux réservataires.
=> sera restituée au réservataire, sur sa demande écrite, dans le cas où les résultats de l'étude de sol, diligentés par le réservataire, compromettraient son projet de construction.
=> sera restituée au réservataire, sur sa demande écrite, dans le cas où les résultats des études de sol, diligentés par le réservant et/ou le réservataire, démontraient que le bien vendu fait l'objet d'une pollution particulière.
=> sera acquise au réservant à titre d'indemnité d'immobilisation, si le réservataire ne peut justifier de la non-réalisation des conditions suspensives stipulées dans son intérêt dans les délais prévus pour la réalisation de ces conditions suspensives.
=> sera acquise au réservant à titre d'indemnité d'immobilisation, si après réalisation de toutes les conditions suspensives, le réservataire ne régularise 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 CENT EUROS (500 €) TTC** 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

=> 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 €) TTC**
=> La caution obligation acquéreur pour un montant de **CINQ CENTS EUROS (500 €) TTC**
=> Les frais de constitution de l'association syndicale pour un montant de **CENT EUROS (100 €) TTC**
=> Le forfait impôt foncier pour un montant de **DEUX CENTS CINQUANTE EUROS (250 €) TTC**

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 :
A l'attention de Stéphanie Ripoll
HECTARE
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 reconnait 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 reconnait 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 rentrants. Le cas échant, 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 :

charlotte_guilhem@hotmail.com

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 25 JANVIER 2024

Le RESERVATAIRE	Le RESERVANT
Signature précédée de la mention « Lu et Approuvé »	Signature précédée de la mention « Lu et Approuvé »

HECTARE
URBANISME DURABLE

CERTIFICAT DE SURFACE DE PLANCHER
(Article R 442-11 du Code de l'Urbanisme)
Lotissement "Les Jardins d'Oceane" à LES AIRES

Permis d'aménager PA N°034 008 23 B0001

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
02	450	130

Fait à Narbonne,
Le xxx

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 €.

SR CG

HECTARE
URBANISME DURABLE

SITUATION DU PROJET
Chemin Vieux – 34600 LES AIRES
GPS 43.583615, 3.108346

Tous nos terrains sur
www.**hectare.fr**

Votre interlocutrice privilégiée : **Stéphanie RIPOLL**
06 48 21 10 78 – stephanie.ripoll@hectare.fr

HECTARE
URBANISME DURABLE

Les Jardins d'Océane
- LES AIRES -

Un petit coin de paradis pour votre résidence principale ou secondaire

Agence HECTARE Narbonne : 3 Avenue de la coupe
Service commercial : 04 68 33 01 02 / 06 48 21 10 78

SR CG

Plan de masse et principes fondateurs de l'organisation du quartier

Les Jardins d'Océane
- LES AIRES -

Des plantations et un bassin paysagé
Pour un lieu de vie préservé.

Le mail central
Véritable colonne vertébrale du quartier qui permet la desserte des différents lots dans un cadre bucolique et totalement sécurisé

.

Notre nouveau quartier « Les Jardins d'océane » s'articule autour d'un mail central avec 17 belles parcelles de 400 à 1108 m² qui vous permettront de vivre dans **un lieu aménagé de façon agréable et convivial.**

Votre interlocutrice privilégiée : **Stéphanie RIPOLL**
06 48 21 10 78 – stephanie.ripoll@hectare.fr

Agence HECTARE Narbonne : 3 Avenue de la coupe
Service commercial : 04 68 33 01 02 / 06 48 21 10 78

SR CG

HECTARE
URBANISME DURABLE

Les Jardins d'Océane
- LES AIRES -

SITUATION DU PROJET
Chemin Vieux (à l'angle de l'Impasse de la Garenne) – 34600 LES AIRES
GPS 43.583615, 3.108346

NOUVEAU – 17 LOTS

Grille de prix valable jusqu'au 29/02/2024

Lots	Surface	SDP	Surface imperméa bilisée	Prix de lancement pour les 5 premières réservations
5	400 m²	120 m²	170 m²	**54 900 €**
7	550 m²	250 m²	200 m²	**74 900 €**
8	550 m²	250 m²	200 m²	**74 900 €**
12	500 m²	160 m²	200 m²	**69 900 €**
13	600 m²	180 m²	210 m²	**79 900 €**
14	555 m²	160 m²	200 m²	**69 900 €**

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

- Zone constructible en R+0 et R+1
- Zone non constructible
- Zone constructible en R+0
- Arbres et espace vert
- Accès et stationnements privatifs non clos imposés
- Parking visiteurs
- Servitude de surplomb d'une ligne électrique
- Obligation de conservation et d'entretien du talus existant
- Servitude de poteau électrique existant
- Lot disponible
- Lot réservé
- Lot vendu
- Lot non commercialisé
- OM Local Poubelles

Non compris dans le prix

- Les frais de notaire
- Les frais de géomètre : 480 €
- La caution équipements communs : 500€
- La caution obligation acquéreurs : 500€
- Création association syndicale : 100€
- Le forfait impôt foncier : 250 €
- Les taxes d'aménagement liées au permis de construire
  - Part départementale TA : 2,5 %
  - Part communale TA : 5 %
  - Redevance archéol. Préventive 0,5 %
  - PFAC (Assainissement) : 1000 €

Professionnels associés à l'opération

- Notaire : Maître Laurence PUIG 7 Bd du Mourcairol, 34240 Lamalou-les-Bains - 04 67 95 64 04
- Géomètre : S.E.L.A.R.L LUNSINCHI – 7 Impasse JOSEPH BARRIERE – 34500 BEZIERS – 04.67.30.14.36

Remarques

- 2 Places de stationnement privatives à charge acquéreur non closes en revêtement perméable
- Possible servitude de candélabres sur murs de clôture ou sur lots

SR CG

Service Commercial - Tél : 04 68 33 01 02 – 06 48 21 10 78 - Mail : stephanie.ripoll@hectare.fr

HECTARE
URBANISME DURABLE

Les Jardins d'Océane
- LES AIRES -

SITUATION DU PROJET
Chemin Vieux – 34600 LES AIRES
GPS 43.583615, 3.108346

NOUVEAU - 17 LOTS

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

N

- Zone constructible en R+0
- Zone non constructible
- Zone constructible en R+0
- Accès et stationnements privatifs non clos imposés
- OM Local Poubelles
- Arbres et espace vert
- Lot disponible
- Lot réservé
- Lot vendu
- Lot non commercialisé

Grille de prix valable jusqu'au 29/02/2024

Lots	Surface	SDP	Surf Impermé--abilisée	Prix de lancement pour les 5 premières réservations
1	438 m²	130 m²	180 m²	**64 900 €**
2	450 m²	130 m²	180 m²	**64 900 €**
15	600 m²	180 m²	210 m²	**79 900 €**
16	600 m²	180 m²	210 m²	**79 900 €**
17	555 m²	160 m²	200 m²	**74 900 €**

Non compris dans le prix

- Les frais de notaire
- Les frais de géomètre : 480 €
- La caution équipements communs : 500€
- La caution obligation acquéreurs : 500€
- Création association syndicale : 100€
- Le forfait impôt foncier : 250 €
- Les taxes d'aménagement liées au permis de construire
  - Part départementale TA : 2,5 %
  - Part communale TA : 5 %
  - Redevance archéol. Préventive 0,5 %
  - PFAC (Assainissement) :1000 €

Professionnels associés à l'opération

- Notaire : Maître Laurence PUIG 7 Bd du Mourcairol, 34240 Lamalou-les-Bains - 04 67 95 64 04
- Géomètre : S.E.L.A.R.L LUNSINCHI – 7 Impasse JOSEPH BARRIERE – 34500 BEZIERS – 04.67.30.14.36

Remarques

- 2 Places de stationnement privatives à charge acquéreur non closes en revêtement perméable
- Possible servitude de candélabres sur murs de clôture ou sur lots

SR CG

Service Commercial - Tél : 04 68 33 01 02 – 06 48 21 10 78 - Mail : stephanie.ripoll@hectare.fr

CAHIER DES CHARGES
DATE : 28 décembre 2023

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE de LES AIRES

LOTISSEMENT « LES JARDINS D'OCEANE »
17 PARCELLES

PERMIS D'AMENAGER

PA 034 00823 B0001
DU 02/11/2023

Maître d'ouvrage

SAS HECTARE
3 AVENUE DE LA COUPE
11100 NARBONNE
Tél : 04.68.33.01.02

Géomètre Expert

S.E.L.A.R.L LUNSINCHI
7 Impasse JOSEPH BARRIERE
34500 BEZIERS
Tél : 04.67.30.14.36

Bureau d'Etudes Techniques

CETUR
166 RUE MAURICE BEJART
34500 BEZIERS
Tél : 0467301436

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1. CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT. 3
ARTICLE 2. OBJET DU CAHIER DES CHARGES 3
ARTICLE 3. OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES 3
ARTICLE 4. EQUIPEMENTS COMMUNS 3
Article 4.1. Création 3
Article 4.2. Transfert et entretien des équipements communs 4
Article 4.3. Obligation de conservation 4
Article 4.4. Contribution des propriétaires aux charges 4
Article 4.5 Aggravation des charges et Responsabilité 5
Article 4.6 Caution voiries, réseaux et aménagements divers 5
ARTICLE 5. DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS 6
ARTICLE 6. OBLIGATION DE CONSTRUIRE 6
Article 6.1. Dispositions générales 6
Article 6.2. Dispositions relatives aux lots 7
ARTICLE 7. TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS 7
ARTICLE 8. UTILISATION DES VOIES 7
Article 8.1. Utilisation des voies par les constructeurs 7
Article 8.2. Stationnement 8
Article 8.3. Utilisation des voies par les acquéreurs 8
Article 8.4. Utilisation des voies par des tiers 8
ARTICLE 9. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS 8
ARTICLE 10. RÈGLES DE MAINTIEN D'ESTHETIQUE ET DE BON VOISINAGE 9
Article 10.1. Entretien et Propreté des lots 9
Article 10.2. Entretien des constructions 10
Article 10.3. Esthétique du lotissement et des constructions 10
Article 10.4. Bon voisinage 10
Article 10.5. Caution en garantie des obligations des acquéreurs 11
ARTICLE 11. SERVITUDES 11
Article 11.1. Servitudes générales 11
Article 11.2. Servitudes spécifiques et conditions particulières 12
ARTICLE 12. PUBLICITÉ 12
ARTICLE 13. ASSOCIATION SYNDICALE 12
Article 13.1. Création de l'Association syndicale 12
Article 13.2. Entretien des ouvrages et dégradations 13
Article 13.3. Transfert direct des voiries, espaces communs et réseaux à la Commune 13
Article 13.4. Non création de l'Association Syndicale 13
ARTICLE 14. CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES 13
ARTICLE 15. ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES 14
ARTICLE 16. PUBLICATION 14
ARTICLE 17. ÉLECTION DE DOMICILE 14

ARTICLE 1. CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT.

Le lotissement « Les Jardins d'Océane », objet de ce cahier des charges, est situé sur la commune de « LES AIRES » dans le département de « L'HERAULT ».
Ce lotissement permettra la création d'un projet de « 17 » parcelles comprenant « 17 » lots à usage d'habitat individuel.

ARTICLE 2. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges a pour objet :

a) De fixer les règles de caractère privé du lotissement.

b) De fixer les conditions générales de vente.

ARTICLE 3. OPPOSABILITÉ DU CAHIER DES CHARGES

Les stipulations du cahier des charges s'imposent :

- Dans les rapports entre l'Aménageur et les propriétaires des lots du lotissement susnommé ;
- Dans les rapports des propriétaires entre eux.

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie des lots du lotissement.

Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement et par l'Association Syndicale libre des propriétaires.

Sachant que chacun d'entre eux peut demander, à tout moment, l'application du cahier des charges sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale.

En cas de transgression et de différent :

- Le Tribunal de Grande Instance de Montpellier est seul compétent pour régler les litiges éventuels entre l'Aménageur et les propriétaires.
- Le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du lotissement est seul compétent pour régler les litiges éventuels entre les propriétaires.

ARTICLE 4. EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 4.1. Création

La création et la réalisation des équipements communs, des aménagements du lotissement et des voiries et réseaux divers sont à la charge de l'Aménageur et seront réalisées conformément au programme et aux plans des travaux joints au dossier du permis d'aménager et dans le respect des règles de l'art.

Néanmoins dans le cadre de cette mission d'aménagement et de mise en viabilité, l'Aménageur se réserve le droit de procéder à des ajustements ou modifications rendus nécessaires en raison d'impératifs techniques et/ou juridiques qui pourraient apparaître au cours de la réalisation desdits travaux et ce en concertation avec les autorités municipales qualifiées et les entreprises concernées.

Ainsi donc les diverses canalisations et matériaux employés, le profil des rues, le nombre des lampadaires, le positionnement des regards d'égout, des lampadaires, des poteaux incendie, boites techniques, locaux à ordures ménagères, des végétaux, etc …pourront faire l'objet de modifications par rapport au dossier du permis d'aménager, en fonction des impératifs du chantier et des instructions de la Mairie.

En conséquence pour mener à bien sa mission, l'Aménageur et les entreprises désignées par lui auront, jusqu'à l'achèvement des travaux de chacune des tranches du lotissement, toute latitude pour réaliser les équipements communs et l'aménagement du lotissement.

De ce fait, les acquéreurs et leurs entrepreneurs sont priés de se rendre sur le lotissement afin de constater l'emplacement réel des éléments techniques cités au préalable, éventuellement modifiés.
L'acquéreur ne pouvant dans ce cas prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison desdites modifications techniques.

De même et jusqu'à l'achèvement des travaux du lotissement, l'Aménageur pourra pénétrer et circuler sur l'emprise de chacun des lots, modifier leurs topographies ainsi que leur aspect minéral ou végétal, si ces modifications sont jugées nécessaires pour parvenir à la livraison des lots.
L'acquéreur ne pourra dans ce cas prétendre à aucune indemnité, ni diminution de prix, suite à l'exécution de ces travaux sur l'emprise de son lot.

Afin de permettre au réseau d'eau pluviale de fonctionner dans des conditions optimales et de collecter les eaux de pluie vers les exutoires ou les bassins de rétention éventuels, les surfaces des parcelles pourront être partiellement remblayées.

En accord avec la commune, les travaux de plantation de l'ensemble de l'opération seront réalisés soit tranche par tranche, soit lors de la création de la dernière tranche.

Les voiries et les équipements devront être achevés dans les conditions et délais prévus par le code de l'Urbanisme.

L'Aménageur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés desdits équipements et l'Association Syndicale est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des entreprises chargées de réaliser ces ouvrages.
Les actions engagées en vertu du présent article à l'encontre de l'Aménageur et, le cas échéant, de ses réalisateurs d'ouvrages, seront exercées exclusivement par l'association syndicale.

Article 4.2. Transfert et entretien des équipements communs

Le transfert de propriété et l'entretien des équipements communs du lotissement au profit de l'Association Syndicale interviendront conformément aux statuts de l'Association Syndicale Libre (ASL).

Ces équipements communs ne seront pas obligatoirement pris en charge par la Commune.

Article 4.3. Obligation de conservation

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement ainsi que les espaces libres communs du lotissement seront conservés et maintenus en parfait état d'entretien aux frais des propriétaires et ce dans le cadre du présent cahier des charges et des statuts de l'Association Syndicale de ce lotissement.

Le Président et le bureau de l'Association Syndicale seront garants du suivi et de la qualité de cet entretien.

Les tags éventuels sur les parties privatives bâties, devront être obligatoirement enlevés dans les dix jours de leur application, aux frais du propriétaire concerné, libre à lui de se retourner par la suite contre les fautifs.
Le Président de l'Association Syndicale est habilité par l'Aménageur à déposer toute plainte relative à l'application de ces tags.

Après la période de garantie d'un an suivant leur plantation, les végétaux arbres et arbustes morts seront remplacés par l'Association Syndicale et ce pour maintenir dans le lotissement un environnement végétal de qualité.
Les arrosages automatiques s'ils existent, seront en outre régulièrement vérifiés de manière à maintenir en parfait état pelouses et plantations et ce pour le bien-être de tous.

Les clôtures éventuelles, bâties ou grillagées, mises en place par l'Aménageur en limite de certains lots privatifs, devront être laissées en l'état et en aucun cas ne pourront être surélevées ou modifiées sans l'accord écrit de l'Aménageur et de la Commune.

Le bon entretien des parties communes et des aménagements spécifiques mis en place par l'Aménageur a pour but de valoriser le lotissement et en conséquence la valeur de toutes les habitations privées de ce lotissement.

Article 4.4. Contribution des propriétaires aux charges

Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts, contributions et taxes, les primes d'assurance et les frais de gestion, sont assumés par les propriétaires, en ce compris l'Aménageur, à compter du moment où une première vente est intervenue et que les voiries, réseaux et équipements communs sont achevés et ce jusqu'au transfert de ces équipements communs au profit de la Commune si cela est prévu.
Sachant que cet achèvement résultera du dépôt en Mairie des attestations du Maître d'œuvre et du Maître d'ouvrage certifiant que les travaux ont été exécutés, conformément à l'article L.462-1 du code de l'urbanisme.

Les charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de logements réalisés leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface et de surface de plancher de ces logements.
Il est ici précisé que dans le cas où certains lots ne seraient pas bâtis ils ne compteraient que pour une unité chacun quel que soit le nombre de logements projetés sur lesdits lots.
Exception : Dans le cas de réunion de deux lots ou plus en un seul lot, les charges afférentes au nouveau lot créé seront proportionnelles au nombre des lots réunis non bâtis ou au nombre de logements réalisés si ce dernier est supérieur au nombre de lots réunis.

Les frais inhérents au paiement de ces charges seront acquittés grâce aux fonds versés sur le compte ouvert à cet effet par l'Association Syndicale du lotissement ou à défaut grâce aux fonds versés par les acquéreurs au titre de la caution voirie et réseau en l'étude du notaire chargé de cette opération, ainsi qu'il est indiqué ci-après à l'article 4.6.
En l'absence de compte ouvert au nom de l'Association Syndicale, l'acquéreur donne pouvoir irrévocable au notaire pour payer lesdites charges, au vu des factures émises à cet effet et visées par l'Aménageur.

Article 4.5 Aggravation des charges et Responsabilité

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.
Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux aménagements du lotissement et aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard de l'aménageur, de la Commune et des autres propriétaires du lotissement, sans préjudice de ses recours le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.
L'Aménageur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable des dégradations relatives aux aménagements du lotissement et aux équipements communs, après la réception des travaux du lotissement.
A ce titre, un constat d'huissier sera établi aux frais de l'Aménageur, tranche par tranche pour attester de l'exécution des travaux réalisés par lui.
Ce constat devra préciser l'état du lotissement et les dégradations éventuelles constatées.

Après remise à l'Aménageur de ce constat, toutes les dégradations nouvelles seront supportées par l'acquéreur si lui ou ses entreprises sont responsables des dégradations. Précision faite que dans le cas où ces travaux de remise en état des aménagements du lotissement et des équipements communs ne pourraient être imputés à l'un des acquéreurs, leur coût sera réparti entre l'ensemble des propriétaires des lots du lotissement et prélevé sur le montant global du cautionnement ci-dessous déterminé.

Article 4.6 Caution voiries, réseaux et aménagements divers

A la sûreté de la conservation des aménagements et des équipements communs du lotissement, 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.

Jusqu'à la signature de l'acte de cession des équipements communs au profit de l'ASL ou de la Commune, les diverses sommes versées sur le compte séquestre seront mises à la disposition de l'aménageur pour faire face aux réparations des dégâts occasionnés sur les aménagements et les équipements communs du lotissement, sur présentation de factures visées par ce dernier.

En outre, les sommes séquestrées serviront à financer :
- L'entretien des parties communes du lotissement ainsi qu'à payer les consommations afférentes à l'usage des équipements communs dudit lotissement (eau, électricité, etc..), entre le jour où le lotisseur aura déclaré l'achèvement des travaux du lotissement pour une ou plusieurs tranches et le jour du transfert des parties communes à l'association syndicale des colotis ou à la Commune.
- 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'AMENAGEUR, pendant les chantiers de construction.

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.

ARTICLE 5. DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS

La délimitation et le bornage des lots vendus seront établis par le Géomètre-Expert de l'opération le cabinet « CEAU » dont les coordonnées sont rappelées ci-dessus.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le plan de bornage de son lot par tout géomètre-expert de son choix, inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres.
Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

Il est ici précisé que la matérialisation du bornage sur le terrain pourra se faire au moyen de bornes, de poinçons, de traces de peinture et de tout autre moyen que le Géomètre-Expert en charge de l'opération jugera convenable. L'acquéreur ne pourra élever aucune contestation à ce sujet.

Les frais de conception des plans de vente des terrains à bâtir dressés par le Géomètre-Expert auteur du projet seront obligatoirement joints à chaque acte de vente et payés par l'acquéreur au Géomètre le jour de la signature de l'acte entrainant le transfert de propriété.

ARTICLE 6. OBLIGATION DE CONSTRUIRE

Article 6.1. Dispositions générales

Tout acquéreur s'engage à édifier sur son terrain une construction répondant à toutes les conditions fixées par le permis d'aménager et les pièces qui lui sont annexées, en particulier le règlement en vigueur sur le lotissement.

En dehors des formalités qu'il y a lieu de remplir en matière de permis de construire, dans le but de préserver les règles prescrites au dossier du lotissement, le dossier de permis de construire devra comporter :

- Le plan de masse établi sur un plan topographique au 1/200ème, dressé par le Géomètre-Expert auteur de l'opération. Ce plan devra représenter le périmètre du terrain à bâtir, les points de niveau rattachés au NGF, ainsi que la zone constructible.
- Les élévations et coupes nécessaires pour expliciter l'adaptation au sol et l'intégration par rapport aux terrains voisins du projet de construction et si nécessaire les rampes d'accès au garage et à l'habitation.
- Le plan et les élévations des clôtures et portails.

Le permis de construire devra donc faire état des clôtures. Ces clôtures, si elles peuvent être réalisées en parpaings conformément aux directives du règlement, seront obligatoirement enduites et crépies dans le délai maximum d'un an suivant l'occupation de la villa édifiée sur le lot de l'acquéreur, et au plus tard dans le délai de 2 ans suivant la délivrance de son permis de construire. A défaut, l'Aménageur, l'Association Syndicale ou la Commune pourront exiger l'acquéreur défaillant à crépir lesdites clôtures.

Les clôtures seront conformes aux plans et au règlement du lotissement et seront édifiées conformément aux règles ci-dessous édictées, à savoir :
- Lorsque les clôtures sont réputées privatives, elles sont à la charge exclusive de l'acquéreur du lot et devront être édifiées sur l'emprise du lot vendu.
- Lorsque les clôtures sont réputées mitoyennes, elles sont à la charge des 2 voisins mitoyens et seront édifiées à cheval sur la limite de propriété séparant les 2 lots.

Étant entendu que :

- Les clôtures avec les terrains, hors lotissement, sont réputées privatives.
- Les clôtures avec les voiries et espaces communs du lotissement sont réputées privatives.
- Les clôtures avec les lots voisins sont également réputées privatives lorsque le plan de composition du lotissement autorise la construction sur la limite séparative et que l'acquéreur décide de construire sur cette limite.
- Les autres clôtures avec les lots voisins sont réputées mitoyennes.

Si après la délivrance du permis d'aménager par l'autorité concernée, une loi nouvelle devait modifier les droits à construire des lots présentement vendus, l'acquéreur devra à ses seuls frais se mettre en conformité avec la loi nouvelle, afin d'obtenir son permis de construire ou tout modificatif qu'il souhaiterait obtenir après la promulgation de cette nouvelle loi.

Le dossier de permis de construire devra, le cas échéant, recevoir l'accord de l'architecte coordinateur du lotissement.

Article 6.2. Dispositions relatives aux lots

Le lotissement « LES JARDINS D'OCEANE » permet la création d'un lotissement comprenant « 17 » lots à usage individuel.

Sur chacun des « 5 » lots à usage d'habitat individuel sera édifiée une construction comprenant un seul logement
Les lots sont indivisibles.
Au final, le nombre total des lots constructibles du lotissement sera donc égal à la somme des lots non divisibles.

Le regroupement de deux ou plusieurs lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du permis d'aménager.
La surface de plancher disponible sera la somme des surfaces de plancher de chaque lot.
La surface constructible définie sur chaque lot et portée sur le plan de masse subsiste, mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent.

ARTICLE 7. TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS

Chaque acquéreur de parcelle du présent lotissement aura à sa charge, outre le coût de son habitation et de ses dépendances les travaux suivants :

- L'adaptation au sol de sa construction déterminée par son Maître d'Œuvre et sous sa propre responsabilité. Dans ce sens, il est fait obligation aux acquéreurs de prendre toutes précautions qui pourraient s'avérer nécessaires du fait de l'état, de la nature du sol et du sous-sol et pour ce faire, procéder obligatoirement à tous sondages et étude de sol.
- La réalisation de son garage et le cas échéant de son parking privatif.
- Les travaux de quelque nature que ce soit non stipulés au programme de travaux du permis d'aménager, lequel délimite nettement ceux mis à la charge de l'Aménageur.
- La reconstruction des bordures et trottoirs dégradés après achèvement de ses travaux.
- La réalisation de ses clôtures sauf prescriptions particulières pour certains lots éventuellement listés dans le règlement.

ARTICLE 8. UTILISATION DES VOIES

Article 8.1. Utilisation des voies par les constructeurs

Les acquéreurs de chacun des lots seront responsables de la maintenance des ouvrages construits et s'engagent notamment à veiller pendant la construction à ce que ***:***

- les véhicules de chantier soient équipés de pneus et ne dépassent pas la charge règlementaire,
- les livraisons de béton par toupie n'entraînent pas de dépôts accidentels,
- des cales soient posées au droit des bordures afin que les passages d'engins ne les détériorent pas,
- la protection des trottoirs soit assurée de manière efficace et continue soit : par platelage, par grave-ciment sur polyane ou tout moyen efficace,
- le ciment ne soit gâché qu'à l'intérieur de sa parcelle et en aucun cas sur la chaussée,
- les camions amenés à enlever les terres excédentaires respectent les règles en la matière afin de ne pas salir la voie existante,
- le lavage des bétonnières ne vienne pas en dépôt sur les chaussées et dans les égouts,
- aucune vidange d'engin ou matériel ne soit effectuée à l'intérieur du lotissement.

Dans le cas de construction en limite de voie, (chaussée, trottoirs, passages piétons, espaces verts, etc ...) le blocage sera proprement découpé à la scie ou au marteau piqueur, de façon à ne causer aucun dommage aux parties à conserver.

En tout état de cause, afin de respecter les prescriptions énoncées ci-dessus, l'acquéreur s'oblige, préalablement à toutes prestations, à informer les entreprises chargées d'exécuter les travaux de construction et de viabilité du lot qu'il a acquis, du contenu du présent cahier des charges.

A cet effet, il s'engage à faire viser un exemplaire de l'article relatif à l'utilisation des voies par son ou ses entreprises de construction et y faire porter la mention "Lu et approuvé - Bon pour accord".

Il s'engage en outre à obtenir une attestation d'assurance responsabilité civile datée de moins de trois mois de son ou ses entreprises avec extension aux sous-traitants et fournisseurs.

Il s'engage enfin à réaliser un constat d'huissier ou "un état des lieux" contradictoire dressé préalablement à tout début de travaux avec la ou les entreprises de construction choisies par lui et cela, de manière à ce que les parties

communes du lotissement, voirie et réseaux, situés au droit de son lot soient, après terminaison des travaux, remis en état en cas de dégradation.
Dans tous les cas, l'acquéreur sera tenu pour 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.

Article 8.2. Stationnement

Afin d'harmoniser le stationnement à l'intérieur du lotissement les acquéreurs des lots devront prioritairement stationner sur l'emprise de leur parcelle :
Les places de stationnements privées non closes situées sur l'emprise des lots, au nombre d'une ou deux, ne devront en aucun cas être fermées par les acquéreurs, sous peine de démolition de la clôture concernée, au frais de l'acquéreur, et amende à son encontre de dix mille euros (10 000 €) versée au profit de l'Association Syndicale ou au profit de la commune si cette dernière a pris en charge les parties communes et les voies de ce lotissement. Cette sanction sera exécutoire après une simple mise en demeure faite par l'Aménageur, la Commune ou l'Association Syndicale, par lettre recommandée restée sans effet dans le mois qui suit l'envoi à l'acquéreur.
Les places de stationnements créées par le lotisseur sur l'emprise des voies publiques sont principalement réservées aux visiteurs.
Le stationnement des véhicules, les déballages ou achalandages de forains, marchands ambulants, roulottiers ou autres, sur tout ou partie des voies, est interdit, sauf dérogation pouvant être décidée par l'Association Syndicale. Ne sont pas comprises dans cette interdiction, les voitures particulières des acquéreurs, celles de leurs visiteurs ou entrepreneurs pour les terrassements ou pour les transports de matériaux de construction, ainsi que les camions de déménagement. Toutefois, le stationnement prolongé des caravanes et véhicules professionnels dépassant un PTAC supérieur à 3,5 tonnes, même ceux appartenant aux propriétaires ou locataires des lots, est interdit sur les voies et parc de stationnement du lotissement et sur les lots.

Article 8.3. Utilisation des voies par les acquéreurs

Les voies et trottoirs devront être tenus libres et en parfait état de propreté et il n'y sera fait, sous aucun prétexte, de dépôt d'immondices ou d'objets quelconques.
Les boues, ordures ou matériaux pouvant s'accumuler dans les caniveaux devront être enlevés aux frais du riverain le plus proche.
Les propriétaires ou les occupants des terrains à bâtir maintiendront en état de propreté l'accotement ou le trottoir se trouvant au droit de leur parcelle.
En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour la déblayer afin d'assurer le passage piéton.

Article 8.4. Utilisation des voies par des tiers

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sur une propriété voisine, l'aménageur, les acquéreurs de lots et l'Association Syndicale Libre ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et divers réseaux pour la desserte du nouveau lotissement ou groupe d'habitations. Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies en accord avec l'aménageur qui percevra seul les droits de suite relatifs aux réseaux et voiries créés et financés par lui.
Ainsi donc l'aménageur se réserve le droit, pour lui-même ou tout substitut, d'utiliser les équipements du lotissement s'il réalise un nouveau projet sur un terrain voisin de ce lotissement et ce sans que les propriétaires ou l'association syndicale puisse ne s'y opposer ni prétendre à aucune indemnité.
Dans cette éventualité, les propriétaires des nouveaux lots ou logements créés par l'aménageur ou ses substituts, utilisant la voirie et les réseaux du lotissement, devront faire partie de l'association syndicale en fonction du nombre de lots créés ou de logements réalisés. Ils participeront ainsi aux charges d'entretien dans les mêmes conditions que ci-dessus stipulées.

ARTICLE 9. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS

Les lots sont vendus en vue de la réalisation principale de constructions à usage d'habitation.

Le prix de vente de chacun des lots ainsi que les modalités de paiement seront fixés dans le contrat de vente signé par chacun des acquéreurs.

En sus du prix de vente, les acquéreurs supporteront notamment, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, les frais, droits et honoraires de cette vente et les frais de dépôt de pièces du dossier du permis d'aménager à la conservation des hypothèques, les frais de constitution de l'Association Syndicale et de l'acte de cession des parties communes à ladite Association ou la Commune.

Les acquéreurs acquitteront à compter du jour de l'acte, entraînant le transfert de propriété du lot, les impôts et charges de toute nature et plus particulièrement les impôts fonciers. Étant entendu que les impôts fonciers grevant le terrain seront supportés pour partie par l'Aménageur, pour partie par l'acquéreur, selon un forfait définitif, convenu et arrêté d'un commun accord entre les parties à la somme de **« DEUX CENT CINQUANTE EUROS » (« 250 € »)** quelle que soit la date de régularisation de l'acte authentique**.**
Le forfait impôt foncier, sera versé par l'acquéreur au vendeur le jour de la signature de l'acte authentique de vente. Précision faite que ce règlement est forfaitaire et définitif.

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit. L'acquéreur sera tenu de prendre le lot qui lui sera vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'acte de vente et de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie relative à la structure géologique du sol et du sous-sol, notamment en ce qui concerne éventuellement une inconsistance des sols, une résurgence d'eau ou une présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales, des travaux de drainage ou de minage.

L'acquéreur a toute faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de faire procéder par son Maître d'œuvre, si ce dernier le juge nécessaire, sur le lot qu'il a réservé, à toute étude préalable du sol susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de son projet de construction.

En tout état de cause et de convention expresse, il est stipulé que le coût des travaux supplémentaires entraînés, le cas échéant, par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique naturelle du sol et du sous-sol, reste exclusivement à la charge de l'acquéreur et ne pourra donner lieu à une diminution du prix du terrain.

Chaque acquéreur prendra les aménagements, les voiries et réseaux divers dans l'état où ils se trouveront le jour de son acquisition, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison dudit état. De même, l'acquéreur ne pourra prétendre à aucune prestation supplémentaire aux travaux prévus au programme des travaux approuvés par le permis d'aménager quand bien même les réglementations auraient été modifiées entre la date de l'approbation et le jour de son acquisition.

En cas de construction en limite de propriété, l'acquéreur devra impérativement veiller à ce que l'emplacement de sa construction soit bien fait en limite exacte de propriété, ses fondations sur le côté jouxtant le lot voisin.

Ainsi en cas d'empiétement des fondations sur le lot contigu, l'acquéreur devra supprimer ledit empiétement dans un délai de quinze jours à compter de l'envoi par l'aménageur d'un courrier recommandé lui signifiant ledit débord. A défaut, l'aménageur pourra intervenir au frais du coloti concerné, sans pouvoir être tenu pour responsable des conséquences sur sa construction.

Chaque propriétaire fera son affaire des eaux pluviales de surface.
Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.

Les constructions éventuelles en sous-sol ne seront pas raccordables en gravitaire au réseau d'assainissement.

Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain dès le début des travaux. La police d'assurance devra contenir une clause assurant le recours des voisins.

ARTICLE 10. RÈGLES DE MAINTIEN D'ESTHETIQUE ET DE BON VOISINAGE

Article 10.1. Entretien et Propreté des lots

Les terrains à bâtir devront être tenus constamment en état de propreté et d'entretien, dès le jour de la signature de l'acte de vente, de manière à ce que l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altéré, notamment en état de parfaite propreté végétale.
Les haies seront entretenues et élaguées de manière régulière.
Les lots laissés à l'abandon qui ne seraient pas nettoyés et entretenus en état de propreté, pourront l'être d'office, par les soins de l'Aménageur, de l'Association syndicale ou de la Commune, aux frais des propriétaires défaillants.

Afin d'éviter tous risques d'incendie, les propriétaires des lots seront tenus de se conformer aux réglementations, tant départementales que communales, en vigueur pour le débroussaillement.

Chaque propriétaire reste responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son sol, qu'ils aient ou non été plantés par lui et ne peut se prévaloir, en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête. Lors d'un abattage éventuel, il prendra les

précautions nécessaires pour éviter tout dommage aux terrains à bâtir voisins, aux parties communes et les réparer s'il est en cause.

Il est par ailleurs expressément interdit à chaque personne, et notamment à chaque acquéreur de lot, de porter des déchets végétaux ou autres sur les terrains non construits du lotissement. Les végétaux ou autres détritus ne pourront être brûlés sur l'emprise des lots ou des espaces communs, et devront être évacués dans une décharge locale.

Dans le cas où des dépôts sauvages seraient faits sur les lots non vendus appartenant à l'aménageur, ce dernier se réserve le droit de faire enlever lesdits dépôts, aux frais exclusifs des colotis concernés, ou à défaut aux frais de l'association syndicale du lotissement.
En l'absence de compte ouvert au nom de l'association syndicale, l'acquéreur donne pouvoir au notaire pour payer lesdits travaux de nettoyage et d'enlèvement des dépôts sauvages, au vu des factures émises à cet effet et visées par l'aménageur.

Article 10.2. Entretien des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.
Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints tous les 3 ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.
L'enduit ou peinture des murs de façade et des murs de clôture est obligatoire.
Les tags éventuels sur les parties privatives bâties, devront être obligatoirement enlevés dans les dix jours de leur application, aux frais du propriétaire concerné, libre à lui de se retourner par la suite contre les fautifs.

Article 10.3. Esthétique du lotissement et des constructions

Pour préserver l'intimité des lots, seuls les végétaux sont autorisés contre les grillages.
En conséquence, il est formellement interdit sur le lotissement de fixer des pare-vue en toile ou canisses ou autres sur les grillages servant de clôture des lots et ce pour maintenir l'esthétique d'ensemble du lotissement.

Le séchage du linge à l'extérieur de la construction est interdit, y compris aux fenêtres, balcons ou terrasses.

Les climatiseurs devront être disposés au pied des façades, aux endroits les moins visibles de la voie publique.
Ils ne pourront donc pas être situés, pour des raisons esthétiques, sur les façades hautes des constructions et au pignon de celles-ci.

Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés dans la toiture et jamais posés en sur épaisseur sur celle-ci.

De même, les paraboles et les antennes de télévision devront être intégrées dans la toiture et placées dans les parties du toit les moins visibles de la voie publique.

Article 10.4. Bon voisinage

Le bon voisinage est principalement lié au respect et à la tranquillité de ses proches voisins.

A ce titre, les acquéreurs de lots devront respecter les principales règles ci-dessous énoncées :

- Les repas de famille ou entre amis sur les balcons et terrasses des habitations feront l'objet d'attention particulière des colotis de manière à limiter au maximum les nuisances sonores portant atteintes à la tranquillité de leurs proches voisins, surtout après 22 heures.

- L'utilisation des piscines sera assujettie à une limitation des cris et des exclamations intempestives des baigneurs, dans le même but de préserver la tranquillité et le repos des autres colotis.

- L'utilisation d'engins à moteurs à explosion telle que tondeuse à gazon, tronçonneuse, taille haie, scie circulaire, etc., est interdite, car nuisant à la tranquillité des colotis. Tous ces engins devront être électriques.

- Les propriétaires de chiens devront prendre toutes précautions afin d'éviter des aboiements intempestifs nuisant à la tranquillité des autres colotis.

Sachant qu'il est interdit de laisser les animaux vaquer sur la voie du lotissement ou sur les espaces communs où les déjections canines devront être ramassées par les propriétaires des chiens concernés.

- Les barbecues devront être principalement électriques ou le cas échéant à gaz.
Dans le cas contraire ils devront être intégrés à la construction, avec un conduit d'évacuation des fumées directement sur le toit et ce afin de ne pas enfumer le voisinage.

En cas de non-respect des règles de bon voisinage ci-dessus exposées, chaque acquéreur pourra faire appliquer le présent cahier des charges, à l'amiable ou à défaut auprès de la juridiction compétente.

Etant entendu que dans le cas où l'acquéreur déciderait de louer sa construction, il devra faire accepter et signer le présent cahier des charges à son locataire et répondra de celui-ci si les colotis venaient à se plaindre des agissements conflictuels de ce dernier.

Article 10.5. Caution en garantie des obligations des acquéreurs

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**.**

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.

ARTICLE 11. SERVITUDES

Article 11.1. 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 par le présent cahier des charges, étant précisé que seules les règles d'intérêt général pourront être révisées.

Article 11.2. Servitudes spécifiques et conditions particulières

SERVITUDES

Conformément au plan de composition (PA4 A), au plan de masse (PA4 B) et au règlement (PA10), l'ensemble des lots devront réaliser à leur charge un local privatif pour le stockage des containers à ordures. Les règles de constructions de ce local sont éditées au sein du règlement du lotissement (PA10).

Les lots 5 et 12 à 14 seront grevés d'une servitude de surplomb d'une ligne aérienne.

Le lot 13 sera grevé d'une servitude de passage d'un poteau électrique existant dû à la ligne aérienne en surplomb.

Conditions particulières

- 2 Places de stationnement privatives à charge acquéreur non closes en revêtement perméable (dalles alvéolaires ou pavés enherbés)
- Possible servitude de candélabres sur murs de clôture ou sur lots

ARTICLE 12. PUBLICITÉ

L'aménageur se réserve le droit d'édifier sur l'emprise des parties communes et de certains lots du lotissement, tous panneaux publicitaires nécessaires à promouvoir sa notoriété et ses actions de commercialisation.

Par contre, il est interdit aux colotis et à leur constructeur de procéder à tous affichages ou publicités à l'exception du panneau légal de leur permis de construire et de leur plaque professionnelle s'ils exercent une activité professionnelle libérale dans leur habitation.

ARTICLE 13. ASSOCIATION SYNDICALE

Article 13.1. Création de l'Association syndicale

Les acquéreurs feront partie de plein droit de l'Association Syndicale Libre du lotissement, conformément aux statuts de l'ASL dont une copie leur a été remise le jour de la signature du contrat de réservation.
Précision faite que les acquéreurs devront verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente la somme de **« CENT EUROS (100 €) »,** au titre des frais de constitution de cette Association Syndicale.

Dès sa constitution, l'Association syndicale deviendra propriétaire du sol, de la voie et des espaces communs. Elle assurera la gestion et l'entretien de tous les ouvrages et équipements du lotissement, dès l'achèvement des travaux et après constatation d'un huissier certifiant l'exécution desdits travaux.

En cas de lotissement comprenant plusieurs tranches, le transfert de propriété des parties communes interviendra tranche par tranche.
Le président provisoire de l'association syndicale signera dans ce cas l'acte de transfert de propriété des parties communes de la première tranche et donnera ce jour-là, à un clerc de l'Etude Notariale chargé de la rédaction de cet acte, tous pouvoirs pour signer les actes de transfert des autres parties communes des autres tranches.
Sachant que ces nouveaux actes de transferts ne seront signés par le clerc de Notaire, désigné ci-dessus, qu'au vu du certificat d'achèvement des travaux de la tranche concernée et du constat de l'huissier, à cet effet.

Article 13.2. Entretien des ouvrages et dégradations

L'Association syndicale ayant à sa charge l'entretien et la remise en état des ouvrages communs du lotissement, tous les dommages causés à ces ouvrages seront donc supportés collectivement.

Toutefois, les dégradations occasionnées par un propriétaire du fait de la réalisation de sa construction seront exclusivement à sa charge.

N'étant pas utilisateur des ouvrages communs, l'aménageur ne sera tenu de verser sa quote-part que pour les charges correspondantes à la gestion et l'entretien des parties communes, à l'exclusion du paiement des consommation (eau, électricité…) et de toute participation aux frais occasionnés par la remise en état des dégradations dues à la réalisation des constructions.

Chaque acquéreur aura à verser au bénéfice de l'Association Syndicale à constituer ou constituée, une somme définie dans le contrat de vente et ce par lot acquis, au titre des frais de création de ladite association et pour garantir l'entretien et la remise en état des ouvrages communs éventuellement détériorés lors de la construction de l'acquéreur.

Les charges relatives à la gestion et l'entretien des équipements communs seront réparties entre les différents acquéreurs en fonction du nombre de lots ou logements dont ils sont propriétaires et ce dans les conditions sus énoncées.

Article 13.3. Transfert direct des voiries, espaces communs et réseaux à la Commune

Le sol des voies et des espaces communs sera la propriété de l'ASL, dès sa création, jusqu'à son transfert éventuel dans le Domaine Public communal.
Cependant, jusqu'à la signature de l'acte de cession au profit de l'ASL des voiries et espaces communs, l'Aménageur pourra procéder à leur cession directe au profit de toute collectivité, à titre gratuit, sans l'accord préalable des colotis et de l'ASL.

Article 13.4. Non création de l'Association Syndicale

Dans ce cas, la cession des équipements communs sera faite directement au profit de la Commune.

Chaque acquéreur devra verser, en compte bloqué chez le notaire du programme, une caution « aménagement voiries et réseaux » définie dans le contrat de vente, par lot acquis, pour garantir l'entretien et la remise en état des équipements communs éventuellement détériorés.
Tout ou partie de cette somme, sera restituée aux acquéreurs, lorsque le transfert sera effectivement réalisé au profit de la Commune.
Toutefois si le transfert à la Commune n'a pas lieu dans le délai maximum de 3 ans suivant la vente du dernier lot et que les parties communes restent dans ce cas privatives, les sommes consignées chez le notaire seront réparties entre les acquéreurs qui assurerons la gestion et l'entretien de celles-ci.

ARTICLE 14. CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues au présent cahier des charges du lotissement feront foi entre l'Aménageur et les acquéreurs entre eux.
Les contraventions au présent cahier des charges seront poursuivies à la requête des acquéreurs ou de l'Aménageur, sans toutefois qu'il en résulte pour ce dernier une obligation.

Les règles de droit privé mentionnées dans le présent cahier des charges et ayant trait aux rapports de l'Aménageur et des acquéreurs ne pourront, en aucun cas, faire l'objet d'une modification sans l'accord préalable écrit de l'Aménageur ou de ses ayants-droit.

Toutefois, les articles ou dispositions autres que ceux concernant les règles établies entre l'Aménageur et les colotis pourront, dans les rapports entre les acquéreurs, être modifiés par délibération de l'association syndicale libre, sachant qu'en vertu des textes de loi en vigueur, les décisions de l'assemblée appelée à délibérer sur ces modifications ne pourront être valablement prises qu'après accord des 2/3 au moins des propriétaires (présents, représentés, ou non) détenant les 1/2 des superficies des lots du lotissement ou les 1/2 des propriétaires détenant au moins les 2/3 de ladite superficie.
Il est rappelé que pendant un délai de cinq ans suivant l'achèvement du lotissement, les modifications ne peuvent être prononcées qu'en l'absence d'opposition du lotisseur tant qu'il possède encore au moins un lot constructible.

ARTICLE 15. ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur.
Le présent cahier des charges et le règlement du lotissement seront rappelés dans tous les actes de vente, tant par les soins de l'Aménageur, que par les acquéreurs lors des aliénations successives.

ARTICLE 16. PUBLICATION

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.

ARTICLE 17. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du règlement et du présent cahier des charges, l'aménageur fait élection de domicile en l'Étude du Notaire, dépositaire des dites pièces, à savoir :

MAITRE **Laurence Puig**
7 Bd du Mourcairol, 34240 Lamalou-les-Bains - 04 67 95 64 04

Fait à Narbonne
le 28 Décembre 2023

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Adresse: 34600 LES AIRES
Coordonnées GPS: 43.58395205065862, 3.10763955116272
Cadastre: C759, C751, C1931, C748

Commune: LES AIRES
Code Insee: 34008

Reference d'édition: 2536513
Date d'édition: 28/12/2023

Vendeur:
HECTARE
Acquéreur:
ERP LES AIRES \\\"LES JARDINS D\\\'OCEANE\\\"

PEB : NON	Radon : NIVEAU 2	**1** BASIAS, **0** BASOL, **0** ICPE	SEISME : NIVEAU 1

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 1		
PPR Naturel **RADON**	**OUI**	Commune à potentiel radon de niveau 2		
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 Orb	Approuvé	12/05/2005
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Orb	Approuvé	12/05/2005
PPR Miniers	**NON**	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques **Miniers**		
PPR Technologiques	**NON**	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques **Technologiques**		

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

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

https://www.info-risques.com/short/ **QMKFY**

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.

Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable

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° 2006/01/323 du 01 février 2006 Mis à jour le 27 juin 2012

Adresse de l'immeuble	Code postal ou Insee	Commune
13 Impasse de la Garene 34600 Les Aires	34600	LES AIRES

Références cadastrales : C759, C751, C1931, C748

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** ☐ **Non** X

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **date**

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

inondation	☐	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** ☐

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 règlementaire

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

zone 1	**zone 2**	**zone 3**	**zone 4**	**zone 5**
X	☐	☐	☐	☐
trés faible	faible	modérée	moyenne	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 règlementaire 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 niveau:

zone D	**zone C**	**zone B**	**zone A**
☐	☐	☐	☐
faible	modérée	forte	trés 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	date / lieu	**acquéreur**
HECTARE	28/12/2023 / LES AIRES	**ERP LES AIRES \\\"LES JARDINS D\\\'OCEANE\\\"**

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'environnnement MTES / DGPR juillet 2018.

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

CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS

C759 - C751 - C1931 - C748

CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)

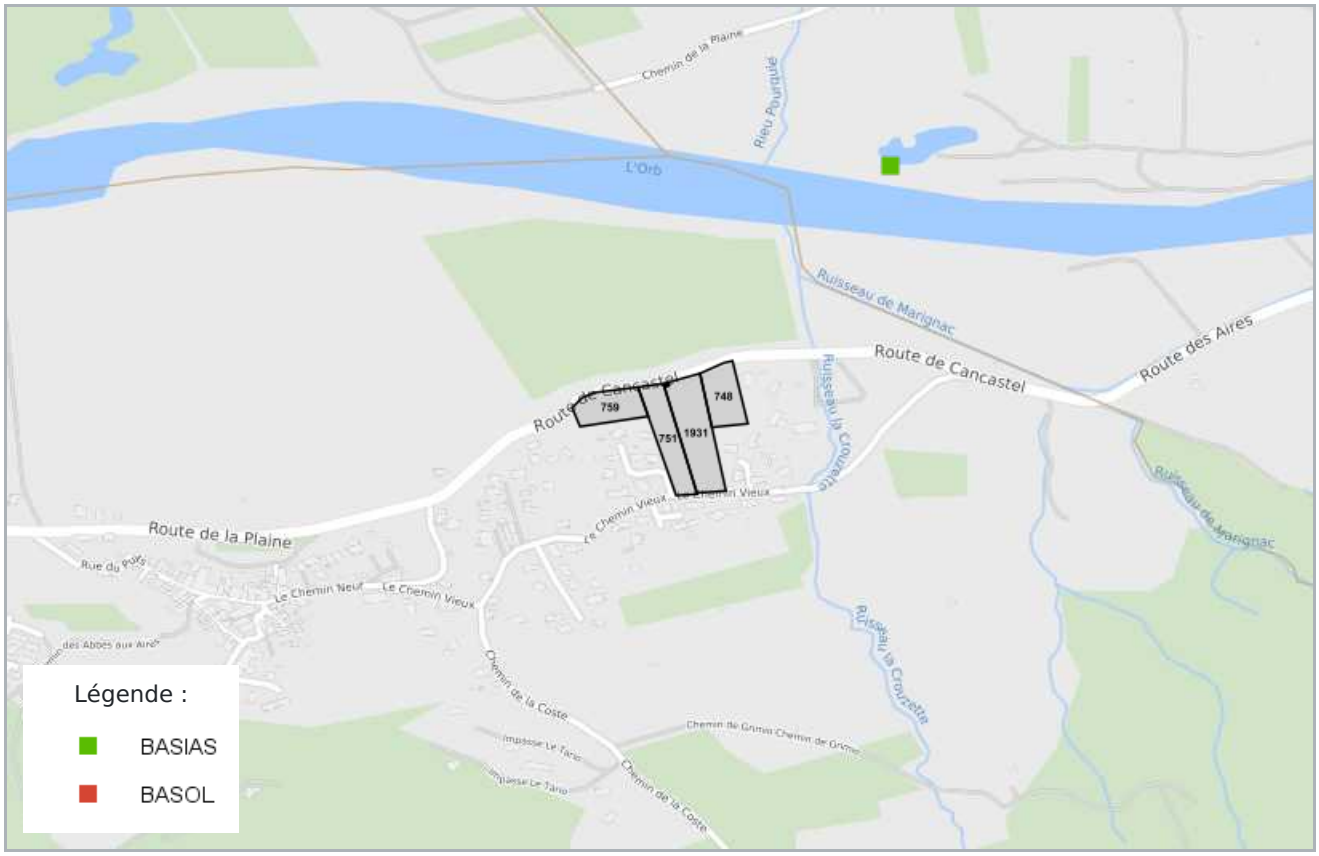
C759 - C751 - C1931 - C748

RADON

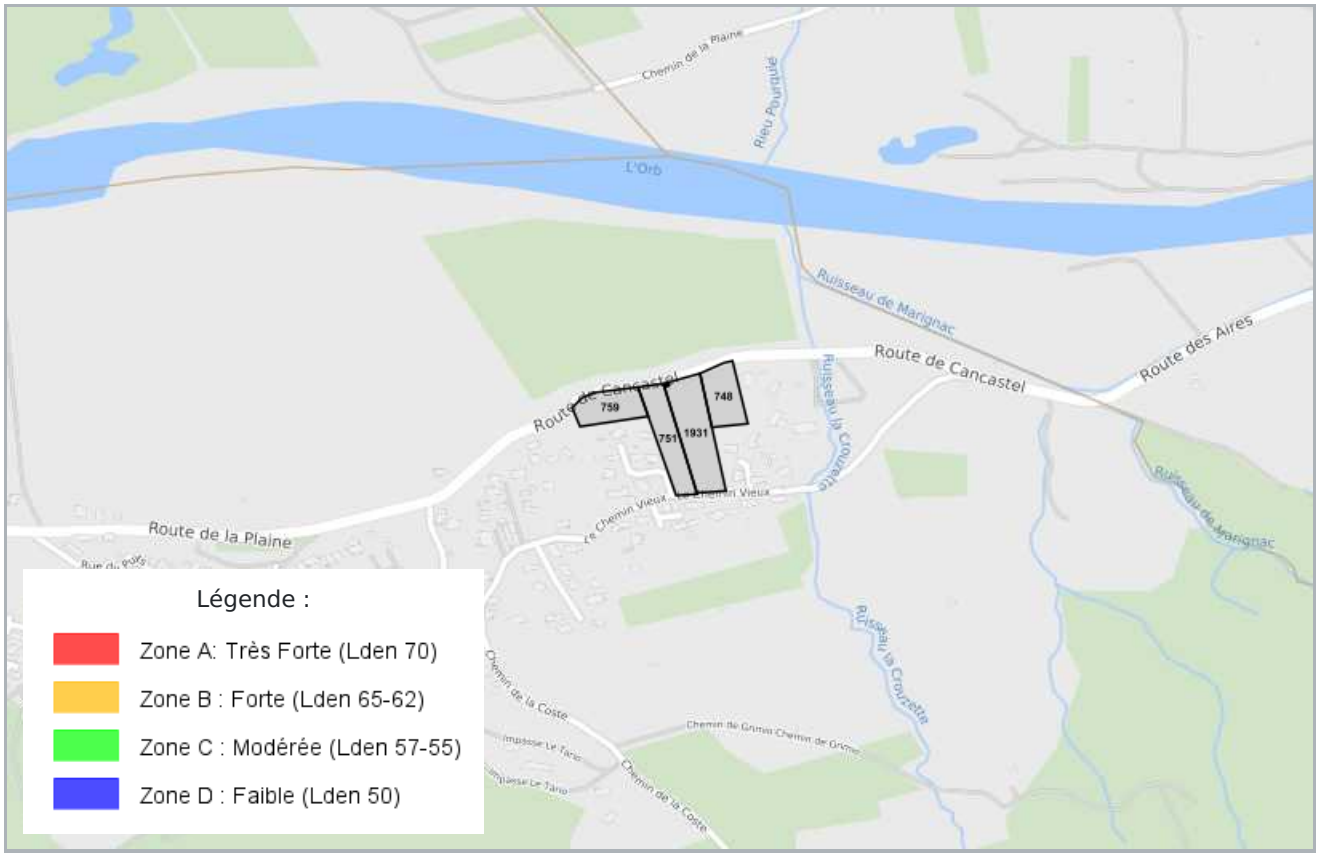
C759 - C751 - C1931 - C748

CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES

CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)

BASE DE DONNÉES DES **S**ITES **I**NDUSTRIELS ET **A**CTIVITÉS DE **S**ERVICES

	309 mètres
SSP3931012 En arrêt	SERVANT ET FILS STÉ

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)

BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES **SOL**

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)

INSTALLATIONS **C**LASSÉES POUR LA **P**ROTECTION DE L'**E**NVIRONNEMENT

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres

Ministère du Développement Durable

Préfecture : Hérault
Commune : LES AIRES

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

13 Impasse de la Garene 34600 Les Aires / Parcelles:
C759 - C751 - C1931 - C748
34600 LES AIRES

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

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe
Cochez les cases **OUI** ou **NON**
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	17/09/2014	19/09/2014	26/09/2014	27/09/2014	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	27/11/2014	30/11/2014	10/12/2014	11/12/2014	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	09/10/1987	10/10/1987	25/01/1988	20/02/1988	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	02/12/1987	05/12/1987	16/02/1988	23/02/1988	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	09/11/1988	09/11/1988	20/04/1989	13/05/1989	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	26/09/1992	30/09/1992	04/02/1993	27/02/1993	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	28/01/1996	30/01/1996	02/02/1996	03/02/1996	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	16/12/1997	19/12/1997	09/04/1998	23/04/1998	☐ OUI ☐ NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI ☐ NON
Glissement de Terrain	04/11/1984	15/11/1984	14/03/1985	29/03/1985	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/11/1984	15/11/1984	14/03/1985	29/03/1985	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	13/10/1986	17/10/1986	27/01/1987	14/02/1987	☐ OUI ☐ NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

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**

HECTARE
URBANISME DURABLE

Vu pour être annexé à notre arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

Département de l'Hérault

PA 034008 23 B0001

Les Jardins d'Océane
- LES AIRES -

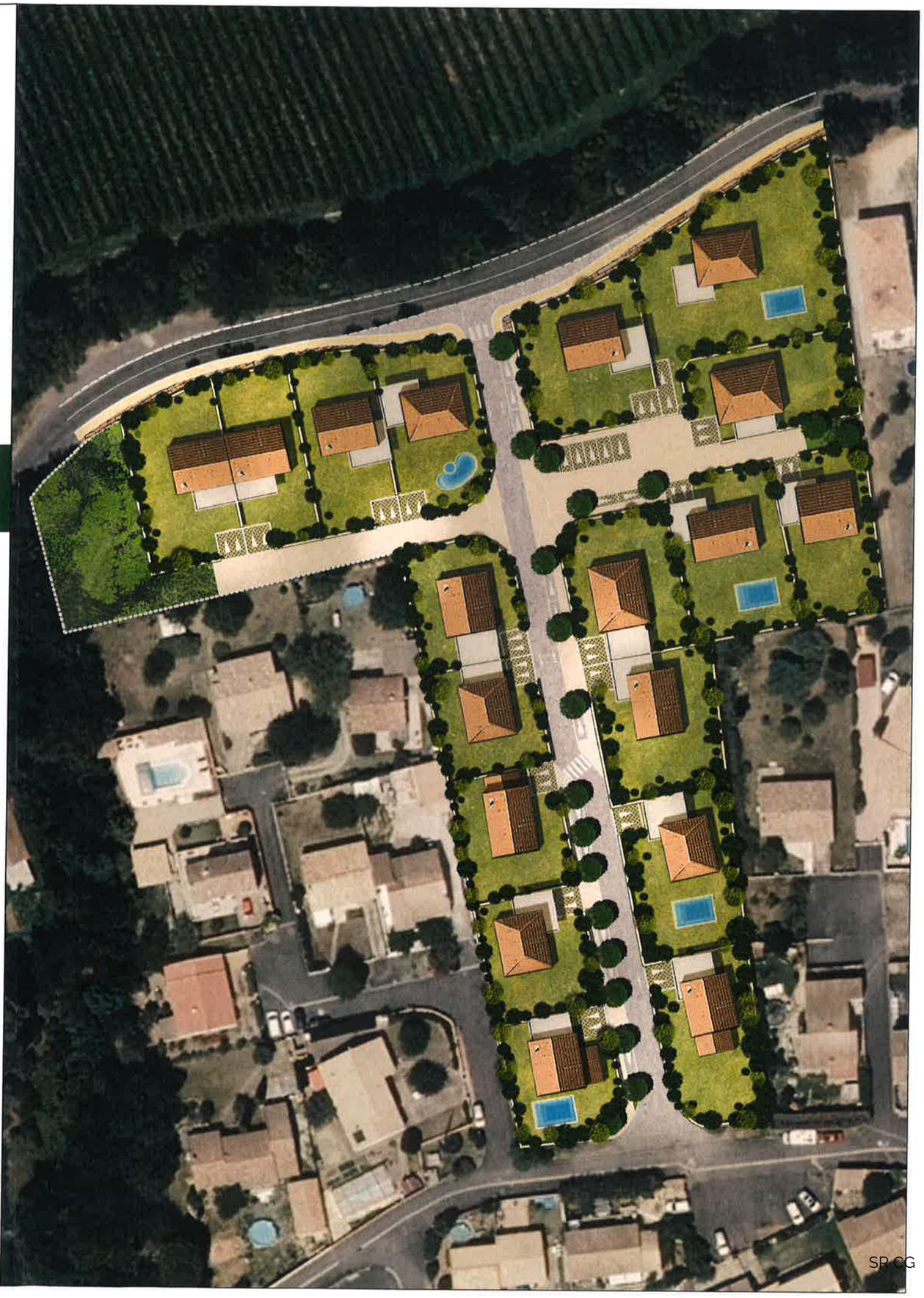
PERMIS D'AMENAGER

PA 9	PAPE N°11	HYPOTHESE D'IMPLANTATION

17/04/23	Permis d'Aménager initial	MS	AF	0
Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Indice

MAITRE D'OUVRAGE	MAITRE D'OEUVRE	ARCHITECTE
HECTARE URBANISME DURABLE **HECTARE** 3 AVENUE DE LA COUPE 11 100 NARBONNE 04 68 33 01 02	CETUR LR **CETUR** 166 RUE MAURICE BEJART 34 500 BEZIERS 04 99 41 40 92	architectur@ concept **ARCHITECTURA CONCEPT** 11 RUE D'ALEMBERT 34 500 BEZIERS 04 67 35 22 22

SANS ECHELLE	Coordonnées rattachées au système RGF 93 et projection CC43 Nivellement rattaché au NGF



SP CG

REPUBLIQUE FRANCAISE
Commune de LES AIRES
DEPARTEMENT de l'HERAULT

PERMIS D'AMENAGER
Décision prise par le maire au nom de la commune

Description de la demande		Références et caractéristiques
Demandeur :	SAS HECTARE Monsieur BLONDEL Florian	**n° PA 034 008 23 B0001**
Adresse :	3 avenue de la Coupe 11100 NARBONNE	Date de réception : 17/04/2023 Complétée le 03/08/2023
Objet :	Lotissement de 17 parcelles à bâtir	
Lieu :	Chemin Vieux	
Cadastre :	8 C 748, 8 C 751, 8 C 759, 8 C 1931	

LE MAIRE DE LA COMMUNE de LES AIRES

VU le dossier de la demande ;
VU le code de l'urbanisme ;
VU la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne ;
VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LES AIRES ;

VU la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) « Les Jardins d'Océane » signée entre la Communauté de Communes Grand Orb, la commune de LES AIRES et la société SAS HECTARE en date du 16/10/2023 ;

VU la réponse favorable d'ENEDIS en date du 24/04/2023 se basant sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 17 x 12 kVA monophasé, précisant qu'aucune contribution financière n'est due par la commune ;

VU l'avis favorable du Conseil Départemental, Agence technique départementale Monts d'Orb, en date du 02/05/2023 ;

VU l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en date du 21/08/2023 qui indique notamment que « *Pour toute nouvelle implantation de Point d'Eau Incendie (PEI), les prescriptions du guide des caractéristiques et aménagement (Annexe 1 du RDDECI) devront être respectées et le SDIS devra en être informé* » ;

CONSIDERANT qu'il y a lieu de faire respecter les dispositions susvisées ;

ARRETE

Article 1 :
Le permis d'aménager est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2 :
Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 17.
La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3000 m².
La répartition de cette surface entre les différents lots sera déterminée à la vente de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

Article 3 :
Les prescriptions d'ENEDIS et du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) devront être obligatoirement respectées, dont notamment :

- La limitation de puissance de raccordement devra être de 17 x 12 kVA monophasé ;

- La nouvelle implantation du Point d'Eau Incendie (PEI) devra respecter les prescriptions du guide des caractéristiques et aménagement (*Annexe 1 du RDDECI*) et le SDIS devra en être informé ;

Article 4 :
S'agissant du raccordement des lots aux différents réseaux publics, les travaux d'aménagement du lotissement devront être réalisés suivant les directives des services gestionnaires.

Article 5 :
La division en lots et l'édification des constructions se conformeront aux règles définies par le règlement de lotissement annexé au présent arrêté, en sus des règles d'urbanisme applicables dans la commune et sous réserves des dispositions de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 :
Il est spécifié que la vente des lots ne pourra légalement intervenir qu'après exécution des travaux et des prescriptions contenues dans le présent arrêté.

Article 7 :
Le projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement. La mise en recouvrement en définira les montants exacts.

LES AIRES, le 2 novembre 2023
Le Maire, Michel GRANIER

MAIRIE DE LES AIRES (Hérault)

Date affichage de l'avis de dépôt : 17/04/2023

L'attention du pétitionnaire est attirée sur les observations suivantes :
- La présente décision est transmise ce jour au Préfet, conformément aux dispositions de l'article R.424-12 du Code de l'urbanisme.

Remis en mains - propres au pétitionnaire le 2/11/2023

SR CG

INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT

Caractère exécutoire de la décision : Cette décision devient exécutoire, à compter de sa notification au demandeur et sa transmission au préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Délais et voies de recours : Dans le délai de deux mois, à compter de la notification de la décision, en cas de décision faisant grief, il est possible de :

- Saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui peut être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux ou de son rejet implicite résultant de l'absence de réponse au terme d'un délai de 2 mois.
- Saisir le Préfet chargé du contrôle de légalité.
- Saisir le Tribunal Administratif de Montpellier d'un recours contentieux.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable : Conformément aux articles R.424-17 et R424-18 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Toutefois, Lorsque la déclaration porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain sans travaux, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans mentionné à l'article R.424-17 court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification.

En cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L.480-13 du code de l'urbanisme, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être prorogé pour une année, et ce à deux reprises, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Ouverture du chantier : Le bénéficiaire du permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit avoir avant de commencer les travaux :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Conformité : A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou la décision prise sur la déclaration préalable, est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception à la mairie conformément aux articles L.462-1, R.462-1 et R.462-2 du code de l'urbanisme (utiliser l'imprimé cerfa 13408). Joindre dans les cas prévus aux articles R.462-3 et R.462-4 du même code, l'attestation concernant le respect des règles d'accessibilité et la lettre du contrôleur technique sur le respect des règles de construction.

Avertissement : Attention, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable, n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;

Assurance : Il est rappelé au bénéficiaire l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances si les travaux portent sur des constructions.

RF
SOUS PREFECTURE DE BEZIERS (HERAULT)
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 02/11/2023
034-213400088-20231102-ART2023_52-AR

SR CG

HECTARE
URBANISME DURABLE

Département de l'Hérault

Les Jardins d'Océane
- LES AIRES -

PAPE N°7 – PROGRAMME DES TRAVAUX

HECTARE
URBANISME DURABLE

MAITRE D'OUVRAGE
HECTARE
3 AVENUE DE LA COUPE
11 100 - NARBONNE
Tél : 04 68 33 01 02

CETUR LR CONSEILS ETUDES DE TRAVAUX URBAINS ET RURAUX LANGUEDOC ROUSSILLON

MAITRE D'ŒUVRE
CETUR LR
34500 - BEZIERS
Tél : 04 99 41 40 02

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

GEOMETRE EXPERT
S.E.L.A.R.L. LUSINCHI
7 IMP. JOSEPH BARRIERE
34 500 BARRIERE
Tél : 04 67 30 14 36

architectur@concept

ARCHITECTE
ARCHITECTURA CONCEPT
11 RUE D'ALEMBERT
34500 - BEZIERS
Tél : 04 67 35 22 22

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

PA 8 A

PA 0 3 4 0 0 8 2 3 B 0 0 0 1

Septembre 2023

- 3 AOUT 2023

SR CG

PREAMBULE

Le présent projet concerne les travaux de V.R.D. pour la construction d'un lotissement de 17 parcelles, implantées en raccordement de la RD route de Cancastel et la rue du Chemin vieux, sur la Commune des AIRES, parcelles cadastrées n° ,751,759,1931, 1438,748, section C.

Les travaux décrits dans le présent programme, concernant la desserte du lotissement précité, ont été établis en conformité avec le Cahier des Prescriptions Techniques pour la réalisation des travaux de V.R.D.

La présente étude a été réalisée après consultation des Services Intéressés, à savoir :

- Commune des AIRES,
- Document d'urbanisme applicable à la zone concernée,
- Concessionnaires de réseaux,

Les conventions avec les services d'ENEDIS et de ORANGE seront demandées après obtention de l'arrêté de permis d'aménager, conformément à leurs modes de fonctionnement.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

PA 0 3 4 0 0 8 2 3 B 0 0 0 1

- 3 AOUT 2023

VOIRIE

1. Méthodologie de travaux :

a. *Préparation du terrain :*

L'emprise du lotissement sera nettoyée et débarrassée, de la petite végétation, herbes, broussailles, arbustes qui seront évacués en décharge contrôlée.

b. *Terrassements généraux :*

Un décapage de la terre végétale sur 20 cm sera effectué sur l'emprise des voies. Cette dernière sera mise en stock sur site pour réemploi. Les excédents seront évacués.
Les terrassements, de l'emprise de la chaussée, seront effectués par des engins mécaniques pour la mise à niveau du fond de forme.

c. *Tranchées pour pose de réseaux :*

Le positionnement des réseaux projetés sera préalablement implanté sur site par le géomètre de l'entreprise. Les tranchées seront réalisées par engin mécanique. Les conduites, câbles et fourreaux seront enrobés d'un lit de pose en sable ou gravette d'une épaisseur de couverture minimum de 25cm. Un grillage avertisseur sera positionné avant remblais en GNT. Le compactage sera effectué par couches.

d. *Construction des chaussées :*

Les chaussées seront déversées transversalement selon une pente unique de 2%. Sa constitution définitive sera définie après réalisation d'une étude de sols par un bureau d'études géotechniques.
La constitution indicative aura les caractéristiques suivantes :

- Couche de fondation en graves concassées 0/60 sur 0,25 m d'épaisseur,
- Couche de base en graves concassées 0/20 sur 0,15 m d'épaisseur,
- Couche de roulement en béton bitumineux 0/10 sur 6 cm d'épaisseur.

e. *Bordures et caniveaux :*

Les bordures de rive de chaussée seront de type T2 préfabriquées. La pose de celles-ci sera adaptée pour qu'elles présentent une vue de 2 centimètres au maximum au droit des accès aux lots, des places de stationnement et passages piétons.

Des caniveaux, de type CS1 ou CC1 préfabriqués, seront posés au point bas de la rive de chaussée afin d'assurer le recueil des eaux pluviales et leur acheminement vers des avaloirs.

f. *Trottoir – cheminement piétonnier :*

Les trottoirs présenteront la constitution suivante :

- Couche en matériaux concassés 0/20 sur 20 cm d'épaisseur après compactage.
- Couche de finition en béton bitumineux 0/10 sur 6cm d'épaisseur

Pour être annexé à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023
- 3 AOUT 2023

2. Dimensionnement des voies et annexes

g. *Emprise des voies :*

Une Voie principale à double sens de 8,50 m d'emprise, comprenant :

- Un trottoir ou des espaces vert de 2,00 m de large,
- Une chaussée de 5,00 m de large,
- Un second trottoir de 1,50 m de large

Une Voie secondaire à double sens de 5.00 m d'emprise

Voie donnant sur impasse à double sens unique de 15,50 m d'emprise, comprenant :

- Un trottoir de 1,50 m de large,
- Une chaussée de 5.50 m de large
- Des stationnements de 5,00 m de profondeur,
- Un second trottoir de 1,50 m de large

L'accès à l'opération se fait par la Route départementale « de Cancastel » ainsi que pour la rue du Chemin Vieux

h. *Ordures Ménagères :*

L'aménageur réalisera 3 zones d'aires de regroupement des Ordures Ménagères (positionnées conformément au plan de masse).
Une pour les lots 1,2,16 et 17 se trouvant proche du lot 2
Une pour les lots 3,4,5,14 et 15 se trouvant proche du lot 14
Une pour les lots 6 à 13 se trouvant proche du lot 9

Ces 3 zones présenteront la constitution suivante :

- Couche de fondation en graves concassées 0/20 sur 20 cm d'épaisseur
- Couche de finition en béton balayé sur 0.15 cm d'épaisseur.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

3. ESPACES VERTS :

Les espaces verts seront aménagés suivant le cahier de prescriptions techniques de l'aménageur.
Les différents espaces verts seront engazonnés et plantés d'arbres d'ornement d'essence compatible avec le climat méditerranéen. Afin de répondre à des objectifs de biodiversité, les variétés d'arbres et d'arbustes plantés seront d'au moins 3 essences différentes dans chaque catégorie. Les arbres choisis seront d'essences ne comportant pas de racines traçantes afin de ne pas dégrader la voirie. Les essences seront choisies en concertation avec la commune.

PA 034008 23B0001
- 3 AOUT 2023

ASSAINISSEMENT

1. EAUX USEES :

Le réseau principal d'évacuation des eaux usées sera réalisé en tuyaux ∅ 200 mm SN 16. Il convergera gravitairement vers le réseau existant sur l'impasse au Nord-ouest de l'opération.

Les branchements individuels seront réalisés en ∅ 160 mm, raccordés sur les différentes conduites et dans un regard de branchement préfabriqué ∅ 315 mm placé à l'extérieur des lots, avec tampon de couverture en fonte hydraulique articulé, marqué NF et conforme à la norme EN 124 de classe C 250 à articulation et marqué « eaux usées »..

Le matériau sera identique à celui du collecteur y compris culotte de branchement.

Une pièce de raccord étanche sera posée entre le tabouret et l'origine de l'installation.

Les regards de visite ∅ 800 mm pourront être en béton, polypropylène, ou polyéthylène, recouverts de tampons de fermeture marqués NF et conformes à la norme EN 124. Ils seront de classe D 400 à articulation et marqué « eaux usées » en toute lettre.

Epreuves des canalisations :

- Epreuve d'étanchéité de l'ensemble du réseau et des branchements à l'eau ou à l'air et essais d'écoulement,
- Passage caméra précédé d'un hydrocurage sur l'ensemble du réseau et des branchements.
- Essais de compactage à raison d'1 point entre chaque tronçon, 1 points tous les 3 regards, 1 point tous les 5 branchements.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

2. EAUX PLUVIALES :

Les Eaux Pluviales de l'opération seront collectées par un réseau de canalisations béton série 135 A, dimensionné en conséquence.

Le réseau de collecte sera créé le long de la voie de desserte de l'opération, permettant ainsi de recueillir les eaux de ruissellement sur les chaussées par l'intermédiaire de grilles avaloir à bouche d'engouffrement profil T.

Le réseau projeté sous voirie permettra d'acheminer les eaux pluviales vers un bassin de rétention. L'exutoire de ce bassin sera rejeté, en aval, dans le fossé existant, par l'intermédiaire d'une conduite béton série 135 A.

Les regards de visite seront en béton préfabriqués ∅ 800 mm. Ils recevront un tampon en fonte 400 KN, non alvéolaire et non verrouillable, type PAMREX ou similaire, marquage EAUX PLUVIALES en toutes lettres.

PA 0340082 3B0001

- 3 AOUT 2023

SR CG

La collecte des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées des parcelles, dans la limite des surfaces maximales autorisées par l'aménageur est prévue pour transiter par le réseau principal.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

PA 0 3 4 0 0 8 2 3 B 0 0 0 1

- 3 AOUT 2023

SR CG

EAU POTABLE et DEFENSE INCENDIE

Le lotissement sera desservi via une canalisation ∅ 100 mm Fonte pression 16 bars existante sur le chemin vieux au Sud de l'opération. Le réseau AEP se compose d'une canalisation principale en ∅ 125 mm Fonte desservant les lots 1 à 5 et 14 à 17 ainsi que le poteau d'incendie. Raccordé perpendiculairement à celui-ci un réseau ∅ 80 mm Fonte alimentera les lots 6 à 13.

Les conduites (conduite principale et branchements) seront posées en tranchée à une profondeur de 1,00 m sur un lit de sable de 10 cm d'épaisseur. Elles seront éloignées de 10 cm de tout élément dur, de 50 cm des câbles électriques et de 60 cm des canalisations gaz.

Les robinets vannes seront en fonte, à cage ronde, à opercule caoutchouc, posés sous Bouche à clé.

Des branchements individuels seront créés pour chaque parcelle :

- Un collier de prise en charge avec robinet,
- Tube allonge et tabernacle,
- Bouche à clé
- Tuyau polyéthylène ∅ 19/25 mm aboutissant au coffret de comptage.
- Les abris compteurs enterrés isolés de type PARAGEL ou similaire
- Ou abris compteurs isolés hors sol intégré au mur technique.

Epreuves des canalisations :

La pression d'épreuve des canalisations de distribution sera de 1.5 fois la pression de service avec un minimum de 10 bars, à maintenir pendant une heure.

Le nettoyage des conduites sera assuré par l'entreprise en charge des travaux.
La désinfection du réseau sera assurée par l'entreprise en charge des travaux.
Une analyse de potabilité sera effectuée par un laboratoire agréé.

Défense incendie :

Via le réseau d'eau potable principal projeté en diamètre 125, il sera créé par piquage un poteau d'incendie. Son positionnement central, permet de répondre au besoin de l'opération. Son débit respectera 60m3 /h conformément aux prescription SDIS.

Ce document peut être annexé à l'arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

PA 0340082 3B0001

- 3 AOUT 2023

ELECTRICITE – ECLAIRAGE PUBLIC

1. BASSE TENSION :

Sous réserve de l'accord du concessionnaire ENEDIS, l'alimentation de l'opération pourrait se faire depuis le Transformateur existant à l'angle de l'impasse de la garenne.

Le réseau et les branchements seront souterrains et implanté sous chaussée, à une profondeur minimum de 0,80 m avec sable de pose et d'enrobage et grillage avertisseur.

Nomenclature des Câbles HN 33 S 33
Sections des câbles alu 240 mm², 150 mm² et 95 mm²

Les travaux seront exécutés conformément aux directives ENEDIS

2. ECLAIRAGE PUBLIC :

L'éclairage public sera aménagé en réseau souterrain.

Les candélabres seront implantés sur le domaine public (trottoir et/ou espaces verts).

Les candélabres seront implantés en fonction du modèle qui sera retenu par le Maître d'Ouvrage et de manière à obtenir 20 LUX moyen conformément à la règlementation en vigueur.

Les candélabres seront équipés de Mâts en acier galvanisé thermolaqué et de Lanternes à LED et seront identiques au modèle préconisé par la commune des Aires.

Les travaux seront conformes à la norme C 17.200.

Les câbles mis en place seront du type R02V placés dans fourreaux TPC ∅ 63 avec mise à la terre de l'ensemble à partir d'une masse générale.

Un nouveau comptage sera créé dans le cadre de l'opération pour alimenter le réseau projeté.

Celle-ci sera conforme à la publication UTEC 12.100 concernant la protection des personnes contre les effets des courants électriques.

Une attestation de vérification des installations Eclairage Public par un organisme agréé, devra être jointe à la demande du Certificat Administratif.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

PA 034 008 23 B 0001

- 3 AOUT 2023

SR CG

TELECOMMUNICATION

Le Génie-Civil du lotissement sera raccordé au Génie-Civil existant sur le chemin Vieux, sous réserve de l'accord du concessionnaire ORANGE.

Le réseau créé sera dimensionné pour permettre l'adduction d'un réseau cuivre et d'un réseau fibre optique.

Il sera souterrain, implanté sous chaussée avec 5 gaines PVC ∅ 42/45 recouverte de sable de pose et d'enrobage et grillage avertisseur.

Les gaines de branchement des lots seront en PVC ∅ 28 raccordées sur les chambres et les regards parcellaires préfabriqués.

Une chambre de type normalisée L2C seront mises en place ainsi que des coffrets bornes répartiteurs.

Les travaux seront exécutés conformément aux directives de ORANGE.

EXECUTION DES TRAVAUX

Les travaux seront exécutés suivant les prescriptions des différents services compétents.
Ils ne pourront être entrepris qu'après dépôt à la mairie d'une demande d'ouverture de chantier comportant le nom des entreprises.

ACHEVEMENT DES TRAVAUX

En fin de travaux, les différents ouvrages seront réceptionnés par le maître d'ouvrage et donneront lieu à l'établissement d'un procès-verbal de réception établi par le maître d'œuvre chargé de la direction des travaux.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

PA 0340082 3B0001

- 3 AOUT 2023

LEGENDE

EMPRISE

- Périmètre de l'opération
- Emplacement réservé indiqué au PLU
- Zone du lotissement à usage privatif
- Zone du lotissement à usage collectif

SERVITUDES ET OBLIGATIONS

- Servitude de surplomb d'une ligne électrique aérienne (cf. PA 10)
- Servitude de poteau électrique existant (cf. PA 10)
- Obligation de conservation et d'entretien du talus existant. Clôture en crête haute de talus (cf. PA 10)

IMPLANTATIONS

- Zone constructible des garages uniquement Contrainte particulière sur la hauteur/longueur de la construction (cf. PA 10)
- Zone constructible en R+0 Contrainte particulière sur la hauteur de la construction (cf. PA 10)
- Zone constructible en R+0 et/ou R+1

STATIONNEMENTS

- Stationnement visiteur PMR (1 unité)
- Stationnement visiteur (17 unités)
- Accès et stationnement privatif non clos (emprise minimale 5,00m x 5,00m)
- Accès et stationnement privatif non clos (emprise minimale 3,50m x 10,00m)

INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES

- A _ _ _ A' Positionnement des traits de coupe (cf. PA5)
- 6.24 Altimétries du terrain naturel avant travaux
- Courbes de niveau
- Application cadastrale

HECTARE
URBANISME DURABLE

Département de l'Hérault

Les Jardins d'Océane
LES AIRES

PERMIS D'AMENAGER

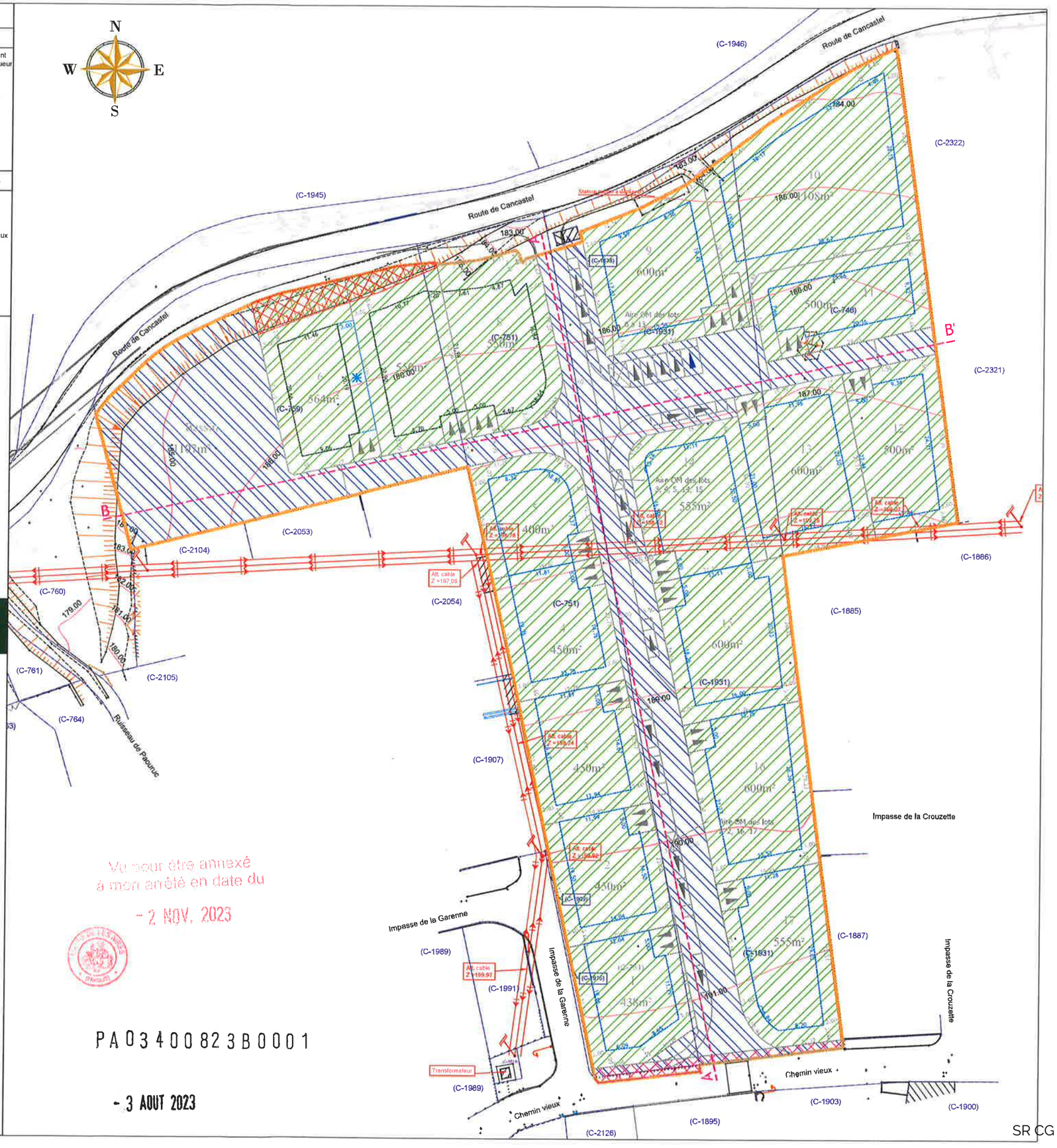
PA 4 A	PAPE N°3	PLAN DE COMPOSITION		
26/06/23	Pièces complémentaires	MS	AF	1
17/04/23	Permis d'Aménager initial	MS	AF	0
Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Indice

MAITRE D'OUVRAGE	MAITRE D'OEUVRE	ARCHITECTE
HECTARE URBANISME DURABLE **HECTARE** 3 AVENUE DE LA COUPE 11 100 NARBONNE 04 68 33 01 02	CETUR **CETUR** 166 RUE MAURICE BEJART 34 500 BEZIERS 04 99 41 40 92	architectura concept **ARCHITECTURA CONCEPT** 11 RUE D'ALEMBERT 34 500 BEZIERS 04 67 35 22 22
Echelle : 1/500	Coordonnées rattachées au système RGF 93 et projection CC43 Nivellement rattaché au NGF	

Vu pour être annexé à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

PA 034008 23 B0001

- 3 AOUT 2023



SR CG

LEGENDE

EMPRISE

- Périmètre de l'opération
- Emplacement réservé, élargissement du "Chemin vieux"

SYSTEME VIAIRE

- Chaussée
- Chaussée en résine gravillonnée (ou autre revêtement)
- Cheminement piéton
- Revêtement perméable
- Espace vert
- Sens de circulation
- Aire des ordures ménagères pour un groupement de lots

STATIONNEMENTS

- Stationnement visiteur PMR (1 unité)
- Stationnement visiteur (17 unités)
- Accès et stationnement privatif non clos (emprise minimale 5,00m x 5,00m)
- Accès et stationnement privatif non clos (emprise minimale 3,50m x 10,00m)

SERVITUDES ET OBLIGATIONS

- Servitude de surplomb d'une ligne électrique aérienne (cf. PA 10)
- Servitude de poteau électrique existant (cf. PA 10)
- Obligation de conservation et d'entretien du talus existant. Clôture en crête haute de talus (cf. PA 10)

IMPLANTATIONS

- Zone constructible des garages uniquement Contrainte particulière sur la hauteur/longueur de la construction (cf. PA 10)
- Zone constructible en R+0 Contrainte particulière sur la hauteur de la construction (cf. PA 10)
- Zone constructible en R+0 et/ou R+1

HECTARE
URBANISME DURABLE

Département de l'Hérault

Les Jardins d'Océane
LES AIRES

PERMIS D'AMENAGER

PA 4 B — PLAN DE MASSE

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Indice
26/06/23	Pièces complémentaires	MS	AF	1
17/04/23	Permis d'Aménager initial	MS	AF	0

MAITRE D'OUVRAGE	MAITRE D'OEUVRE	ARCHITECTE
HECTARE URBANISME DURABLE **HECTARE** 3 AVENUE DE LA COUPE 11 100 NARBONNE 04 68 33 01 02	CETUR LR **CETUR** 166 RUE MAURICE BEJART 34 500 BEZIERS 04 99 41 40 92	architectura concept **ARCHITECTURA CONCEPT** 11 RUE D'ALEMBERT 34 500 BEZIERS 04 67 35 22 22

Echelle : 1/500

Coordonnées rattachées au système RGF 93 et projection CC43

Nivellement rattaché au NGF

Vu pour être annexé à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

PA 034 008 23 B 0001

- 3 AOUT 2023

SR CG

HECTARE
URBANISME DURABLE

Département de l'Hérault

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

Les Jardins d'Océane
LES AIRES

PA0340082 3B0001

17 AVR. 2023

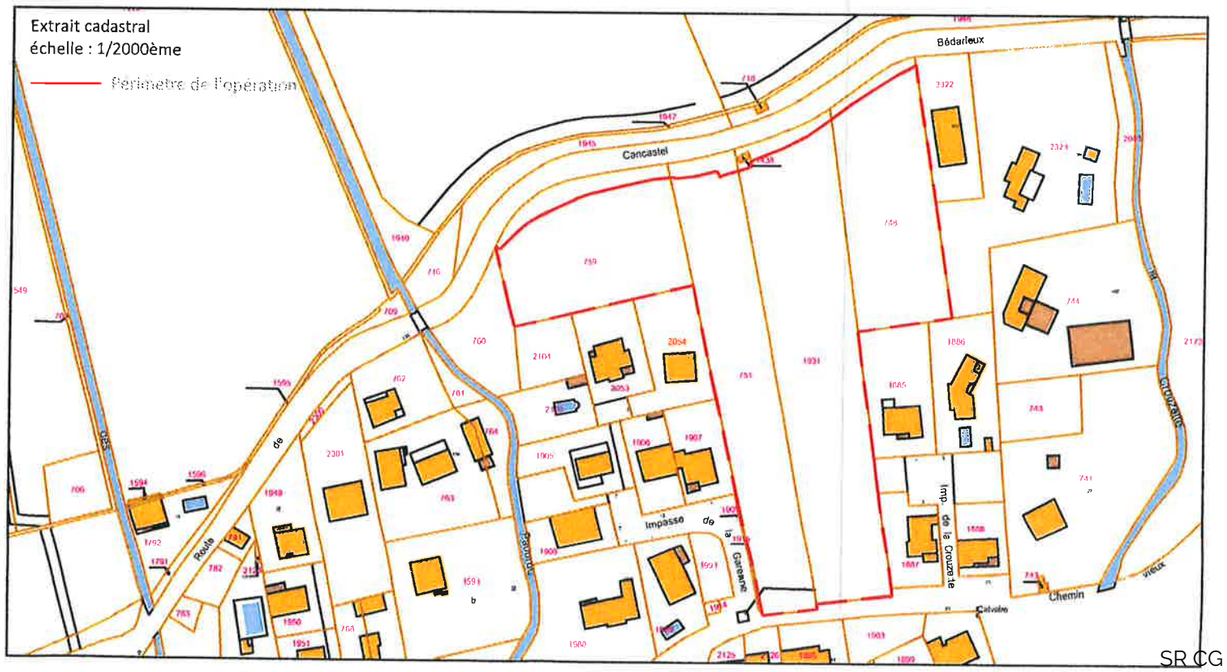
PERMIS D'AMENAGER

PA 1	PLAN DE SITUATION

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Indice
27/02/23	Permis d'Aménager initial	MS	AF	0

MAITRE D'OUVRAGE	MAITRE D'OEUVRE	ARCHITECTE
HECTARE URBANISME DURABLE **HECTARE** 3 AVENUE DE LA COUPE 11 100 NARBONNE 04 68 33 01 02	CETUR **CETUR** 166 RUE MAURICE BEJART 34 500 BEZIERS 04 99 41 40 92	architectur@ concept **ARCHITECTURA CONCEPT** 11 RUE D'ALEMBERT 34 500 BEZIERS 04 67 35 22 22

LES AIRES



LEGENDE

EMPRISE

- Périmètre de l'opération
- 6.24 Altimétries du terrain naturel avant travaux
- Courbes de niveau
- Application cadastrale

Vu pour être annexé
À mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

PA 034008 23 B0001

17 AVR. 2023

HECTARE
URBANISME DURABLE

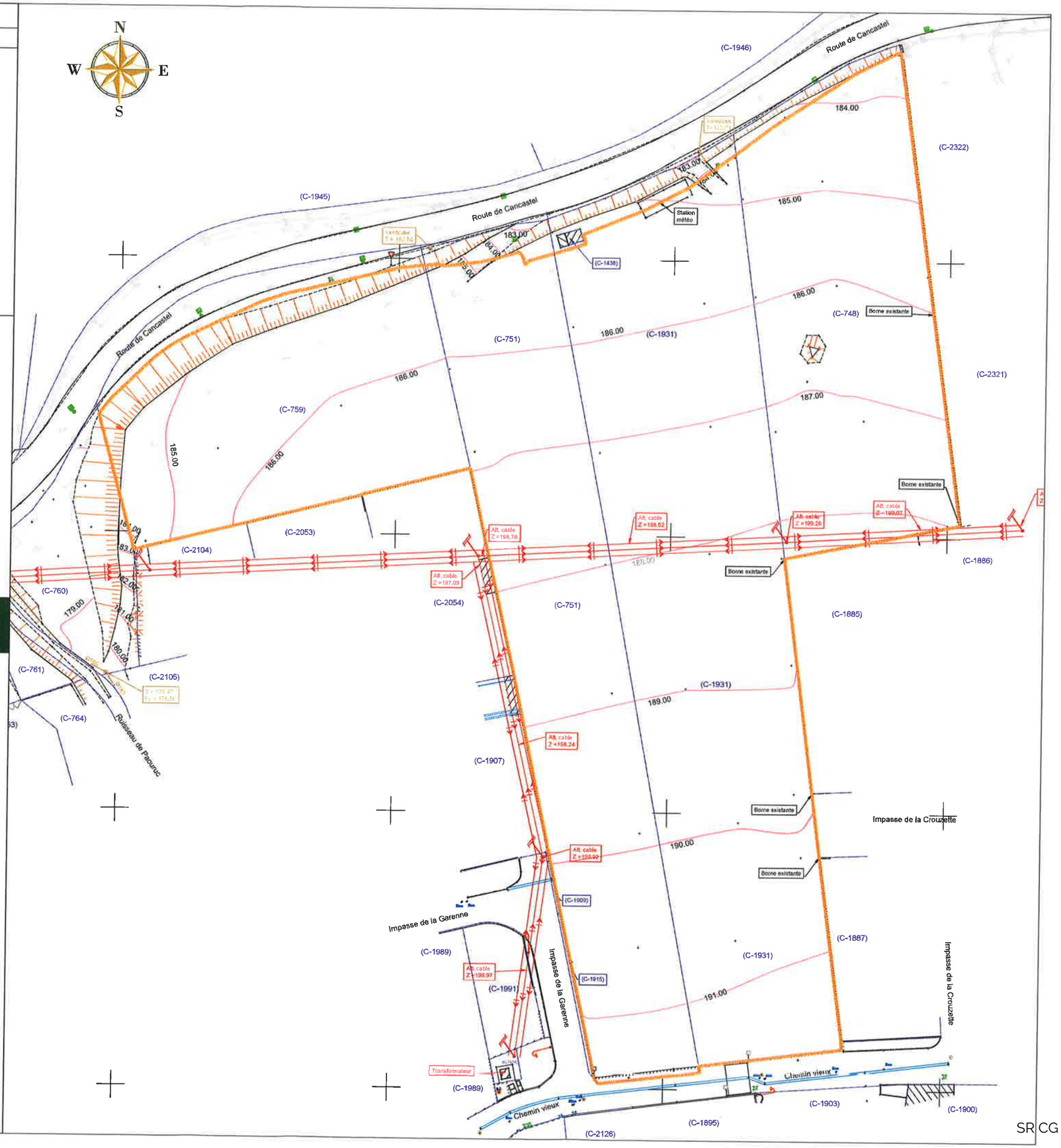
Département de l'Hérault

Les Jardins d'Océane
LES AIRES

PERMIS D'AMENAGER

PA 3	PAPE N°2	PLAN DE L'ETAT ACTUEL		
17/04/23	Permis d'Aménager initial	MS	AF	0
Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Indice

MAITRE D'OUVRAGE	MAITRE D'OEUVRE	ARCHITECTE
HECTARE URBANISME DURABLE **HECTARE** 3 AVENUE DE LA COUPE 11 100 NARBONNE 04 68 33 01 02	CETUR LA **CETUR** 166 RUE MAURICE BEJART 34 500 BEZIERS 04 99 41 40 92	architectur concept **ARCHITECTURA CONCEPT** 11 RUE D'ALEMBERT 34 500 BEZIERS 04 67 35 22 22
Echelle : 1/500	Coordonnées rattachées au système RGF 93 et projection CC43 Nivellement rattaché au NGF	



SR CG

HECTARE
URBANISME DURABLE

Département de l'Hérault

Les Jardins d'Océane
- LES AIRES -

REGLEMENT

MAITRE D'OUVRAGE
HECTARE
3 AVENUE DE LA COUPE
11 100 NARBONNE
Tél : 04 68 33 01 02

MAITRE D'OEUVRE
CETUR
166 RUE MAURICE BEJART
34 500 BEZIERS
Tél : 04 99 41 40 92

GEOMETRE EXPERT
S.E.L.A.R.L. LUSINCHI
7 IMP. JOSEPH BARRIERE
34 500 BARRIERE
Tél : 04 67 30 14 36

ARCHITECTE
ARCHITECTURA CONCEPT
11 RUE D'ALEMBERT
34 500 - BEZIERS
Tél : 04 67 35 22 22

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

PA 03400823B0001

PA 10

- 3 AOUT 2023

AVRIL 2023
PIECES COMPLEMENTAIRES : JUILLET 2023

SR CG

SOMMAIRE

CHAPITRE I - INTRODUCTION 2

ARTICLE 1.1 – Présentation 2

ARTICLE 1.2 – Désignation des terrains lotis 2

CHAPITRE II – CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT 4

ARTICLE 2.1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 4

ARTICLE 2.2 – Condition de l'occupation du sol 4

ARTICLE 2.3 – Règles de construction 7

ARTICLE 2.4 – Emprise au sol des constructions 17

ARTICLE 2.5 – Imperméabilisation des sols 17

ARTICLE 2.5 – Stationnements 17

ARTICLE 2.6 – Espaces verts et plantations 17

ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets 18

CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES 19

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

- 2 NOV. 2023

PA 0 3 4 0 0 8 2 3 B 0 0 0 1

- 3 AOUT 2023

CHAPITRE I - INTRODUCTION

ARTICLE 1.1 – Présentation

En collaboration avec la commune des Aires, la société HECTARE souhaite réaliser une opération de lotissement dénommée « *Les Jardins d'Océane* ». La superficie totale de l'opération est d'environ 12 801 m². Les terrains objet de l'opération sont cadastrés section C n°748 (pp), 751 (pp), 759 (pp), et 1931 (pp).

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires lors de la passation des actes notariés.

L'objectif de l'opération est de permettre la réalisation de 17 parcelles destinées uniquement à la construction de maisons individuelles sur des parcelles d'une surface variable d'environ 400 m² à 1108 m².

La superficie de chaque lot est donnée à titre indicatif dans le tableau de répartition de ce règlement. **Le projet comportera donc un total de 17 logements maximum.**
Les constructions devront se conformer au présent règlement spécifique du lotissement et aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune.
Afin d'assurer une bonne insertion dans le site et de respecter l'environnement, les dispositions urbanistiques prises sont les suivantes :

- Des clauses spécifiques précisant en particulier la réalisation des façades et des menuiseries, la nature des matériaux autorisés, les clôtures, etc. sont décrites dans ce présent règlement.
- Des végétaux d'essences exclusivement méditerranéennes devront être choisis pour les aménagements des espaces publics et privés du lotissement.
- Il est, de plus, **conseillé** aux acquéreurs de s'attacher les services d'un architecte afin, d'une part, d'insérer le plus harmonieusement possible leur construction et, d'autre part, d'être conseillé au mieux et de façon impartiale sur les diverses réglementations et techniques de construction en termes de santé, de développement durable et d'énergies renouvelables.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

ARTICLE 1.2 – Désignation des terrains lotis

Ce règlement spécifique ne se substitue pas au PLU en vigueur sur la commune. Il a pour objectif de préciser les règles de constructibilité des maisons dans le cadre du lotissement « *Les Jardins d'Océane* ». Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être annexé à tous les actes successifs de vente.

PA 034008 23B0001
- 3 AOUT 2023

SR CG

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable selon les cas.

Les permis de construire déposés sur les terrains lotis ne pourront être accordés que pour les constructions conformes au présent règlement et au Plan Local d'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'article L442-14 du code de l'urbanisme qui prévoit :

« Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. »

Le présent règlement a également pour objectif d'éclairer et d'orienter les acquéreurs vers des principes constructifs de qualité. La finalité étant d'obtenir une architecture harmonieuse et qualitative en adéquation avec son environnement.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

PA 034 008 23 B 0001

- 3 AOUT 2023

SR CG

CHAPITRE II – CADRE DE VIE GENERAL DU LOTISSEMENT

ARTICLE 2.1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1. Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions autorisées sur tous les lots du lotissement sont à usage uniquement d'habitation.

Le projet comportera un total de 17 maisons individuelles.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées ci-dessus sont interdites.

Les professions libérales et les activités sont interdites.

ARTICLE 2.2 – Condition de l'occupation du sol

1. Accès et voirie

Chaque propriétaire de lot devra obligatoirement respecter les conditions de desserte définies au plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B), ainsi l'accès à chaque lot est imposé.

Aucune modification de l'emplacement des coffrets/murs techniques, après travaux réalisés par l'aménageur ne sera entreprise.

Les voiries et passages mis en place par les maîtres d'ouvrage, conformément au programme des travaux (PA8 A), auront les caractéristiques suivantes :

- Ils seront adaptés à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.
- La voie réalisée aura un gabarit variable entre 8,50 et 15,50 mètres de largeur dont :
  - 5,00 ou 5,50 mètres de chaussée en double sens ;
  - Des cheminements piétons d'une largeur de 1,50 mètre de large ;
  - Des stationnements visiteurs longitudinaux à la chaussée ou en empochement.
- La voie de desserte comportera 18 places de stationnements visiteurs dont une place sera réservée aux personnes à mobilité réduite.
- L'éclairage public sera suffisant et en harmonie avec le type d'éclairage défini par la commune.
- L'accessibilité des lots, les voiries et les cheminements piétons seront conformes aux décrets 1657 et 1658 de 21/12/2006 et à l'arrêté de 15/01/2007 en matière d'accessibilité aux personnes handicapées.

Vu pour être annexé à mon arrêté en date du - 2 NOV. 2023

- 3 AOUT 2023

PA 0 3 4 0 0 8 2 3 B 0 0 0 1

2. Desserte par les réseaux

Les lots seront desservis en réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de télécom, et ce conformément aux prescriptions des concessionnaires.

- Eaux pluviales :

L'aménageur à fait le choix d'imposer une surface imperméabilisable par lot. Les surfaces sont indiquées sur le tableau des surfaces de ce règlement.

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...) dans la limite de la surface d'imperméabilisation maximale autorisée par lot et de les diriger gravitairement vers la voirie, les boites de branchements, ou les ouvrages destinés à la collecte des EP et mis en place par l'aménageur.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

De plus, afin de limiter le ruissellement pluvial, les acquéreurs devront développer une panoplie de techniques alternatives permettant ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Les revêtements perméables seront obligatoires pour le traitement des places de stationnements privatives non closes, et les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorisés pour les allées piétonnes des lots (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées, etc.).

3. Caractéristiques des terrains

La surface de plancher de chaque lot du lotissement est indiquée dans le tableau figurant au dernier paragraphe de ce règlement, et ce en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

- Division parcellaire

La division parcellaire résultant du permis d'aménager du lotissement est définie au plan de masse (PA4 B) et au plan de composition (PA4 A) joints au dossier.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition de ce règlement : le numéro du lot, la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher attribuée.

Vu pour être annexé à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

- Modification parcellaire

Les superficies indiquées dans le tableau des surfaces sont approximatives et susceptibles d'être modifiées, pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux. Les surfaces exactes seront calculées après réalisation des travaux et implantation des lots (bornage) effectuée par le géomètre-expert de l'opération.

PA 034008 23B0001
- 3 AOUT 2023

SR CG

- Subdivision d'un lot

Toute subdivision est interdite.

4. Regroupement de lots

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leur unité foncière et de création d'un lot unique, pourra être réalisé sans avoir recours à une modification du présent règlement. La Surface De Plancher (SDP) disponible sera alors la somme des SDP de chaque lot. Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées sur le plan de composition du lotissement subsistent mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent.

5. Servitudes et obligations particulières

- Les accès aux lots sont imposés.

- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le domaine public.
  Si des contraintes exigent la mise en place de toutes servitudes nécessaires à l'accomplissement technique de la mise en viabilité de l'opération, les plans de vente figeront de manière définitive ces dernières. Aucune disposition ne sera entreprise par le maître d'ouvrage pour le déplacement des candélabres et des enveloppes béton, les emplacements étant déterminés par les contraintes techniques des différents concessionnaires après la signature des plans de vente.

- Conformément au plan de composition (PA4 A), au plan de masse (PA4 B) et au règlement (PA10), l'ensemble des lots devront réaliser à leur charge un local privatif pour le stockage des containers à ordures. Les règles de constructions de ce local sont éditées au sein du règlement du lotissement (PA10).

- Conformément au plan de composition (PA4 A), les lots 5 et 12 à 14 seront grevés d'une servitude de surplomb d'une ligne aérienne.

- Conformément au plan de composition (PA4 A), le lot 13 sera grevé d'une servitude de passage d'un poteau électrique existant dû à la ligne aérienne en surplomb.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

PA 034 008 23 B 0001

- 3 AOUT 2023

SR CG

ARTICLE 2.3 – Règles de construction

1. Implantations des constructions

L'implantation des constructions se fera conformément aux zones constructibles définies sur le plan de composition (PA4 A) et au plan de masse (PA4 B).

Les emprises constructibles varient en fonction de la position et de l'orientation des lots. Elles devront obligatoirement être respectées. De manière générale, l'implantation au plus proche des limites Nord est à favoriser afin de dégager un maximum de surface pour les jardins au Sud.

- **L'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :** Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques, distance conforme au plan de masse (PA4B).

- **L'implantation par rapport aux limites séparatives :** Les constructions doivent être édifiées en arrière des limites séparatives à une distance conforme au plan de masse (PA4 B). Ainsi, les implantations devront être :
    - Soit sur une limite séparative en R+0, uniquement pour les garages, lorsque le plan de masse (PA4 B) l'indique (lot 6) et sur une longueur maximale de 15,00 mètres. Si la construction n'est pas implantée sur la limite séparative autorisée, la construction devra respecter un retrait de 3,00 mètres minimum.
    - Soit en limite séparative, en R+0 uniquement, lorsque le plan de masse (PA4 B) l'autorise (lots 1 à 5 et 12 à 17). Si la construction n'est pas implantée sur la limite séparative autorisée, la construction devra respecter un retrait de 3,00 mètres minimum.
    - Soit en limite séparative en R+0 et/ou R+1, lorsque le plan de masse l'autorise (lots 7 et 8). Si la construction n'est pas implantée sur la limite séparative autorisée, la construction devra respecter un retrait de 3,00 mètres minimum.
    - Soit en retrait des limites séparatives, lorsque le plan de masse (PA4 B) l'indique, à une distance minimale conforme aux indications du plan de masse (PA4 B).

De plus, à l'extérieur des emprises constructibles imposées sur le plan de masse (PA 4 B), dans la limite de la surface d'imperméabilisation maximale autorisée par lot, sont autorisées :

- Les constructions constituant une annexe à la construction principale (abris de jardin, pool house, local technique, terrasses couvertes, cuisine d'été, auvent, véranda, pergolas, etc. hors garage), à condition de respecter un retrait de 2,00 mètres minimum des voies et emprises publiques et à condition de ne pas dépasser 2,50 mètres de hauteur hors tout.
- Les piscines d'agrément, à condition de respecter un retrait de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives et 2,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

PA 03400823B0001
- 3 AOUT 2023

- Les terrasses, à condition de ne pas excéder la surface d'imperméabilisation maximale autorisée par lot. Il est de plus conseillé de privilégier les terrasses sur plots ou lambourdes afin de limiter l'artificialisation des sols.

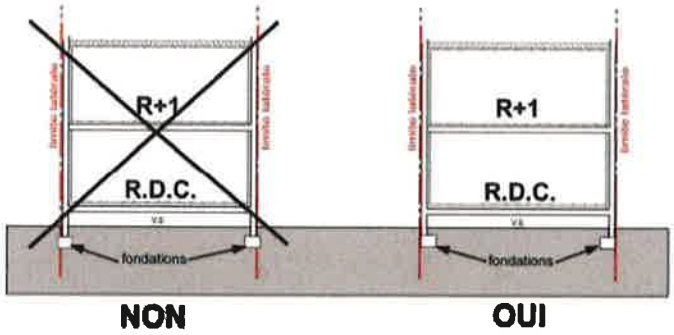
- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :** Le PLU de la commune des Aires n'impose pas de distance entre les constructions sur une même propriété.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus, devront en sus prendre en compte les règles de hauteurs, l'imperméabilisation des sols maximale, etc. édictées au sein de ce règlement.

Les toitures en pente pourront avoir un débord de 50 cm maximum, ce débord pourra être en dehors des emprises constructibles indiquées sur le plan de masse (PA4 B). Tout dépassement sur une parcelle mitoyenne est strictement interdit.

Lorsqu'un mur est bâti sur la (les) limite(s) latérale(s) dela parcelle, les fondations de ces murs devront être excentrées, afin de ne pas déborder sur la propriété voisine.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023



2. Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux autorisé pour les constructions devra être conforme au plan masse (PA4 B), puis défini sur le plan parcellaire de vente de lots.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, et cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des garages dont l'édification en R+0 est imposée sur le plan de masse (PA 4 B), ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions habitables dont l'édification en R+0 est imposée sur le plan de masse (PA 4 B), ne pourra excéder 5,00 mètres à l'acrotère ou 5,50 mètres au faîtage.

- 3 AOUT 2023 PA 0 3 4 0 0 8 2 3 B 0 0 0 1

La hauteur des constructions dont l'édification en R+1 est imposée sur le plan de masse (PA 4 B), ne pourra excéder 8,50 mètres au faîtage et 7,50 mètres à l'acrotère.

Pour rappel, les constructions constituant une annexe à la construction principale (abris de jardin, pool house, local technique, terrasses couvertes, cuisine d'été, auvent, véranda, pergolas, etc. hors garage), ne devront pas dépasser 2,50 mètres de hauteur hors tout.

3. Aspect des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.
Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les Architectes compétents à leur disposition : conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, les Services techniques de la mairie.

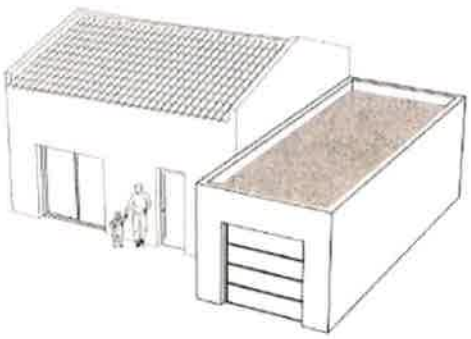
Formes et volumes :

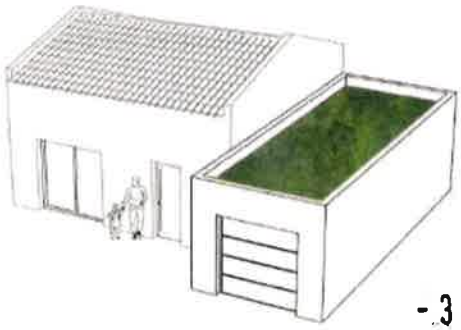
Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
Les constructions types circulaires sont interdites.
L'implantation des constructions doit épouser le terrain naturel en évitant les déblais ou remblais importants.

Toitures :

Les toitures pourront être :

- En toitures à pentes, recouvertes, en tuiles, en lause. La pente des toitures devra être comprise entre 25% et 35%.
- En toitures terrasses de manière partielle (30% maximum de la toiture globale). Elles devront rester inaccessibles. Dans ce cas, la membrane d'étanchéité ne doit pas rester nue, elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.





Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

- 3 AOUT 2023

PA 03400823B0001

SR CG

Les toits en pente pourront avoir un débord de toiture de 50 cm au maximum en dehors des emprises constructibles. La pente des annexes et des garages ne devra pas être tournée vers la parcelle mitoyenne. Les sous-faces seront systématiquement traitées avec soin, elles pourront être habillées :

- En PVC, RAL 7016 (ou similaire) ;
- En aluminium, RAL 7016 (ou similaire) ;
- En bois, RAL 7016 (ou similaire).

Si elles sont traitées en aluminium, la teinte des gouttières et des descentes sera identique aux sous faces des débords de toiture. Dans le cas d'une zinguerie traitée en zinc, la différence de teinte avec l'habillage est tolérée.

Les couvertures type bac aciers et plaques sous tuiles apparentes sont interdites.
Les génoises sont interdites.
Les pans de toitures inclinés vers une mitoyenneté sont interdits.
Les faux matériaux de couverture sur les toitures (constructions ou annexes) sont interdits.

Façades :

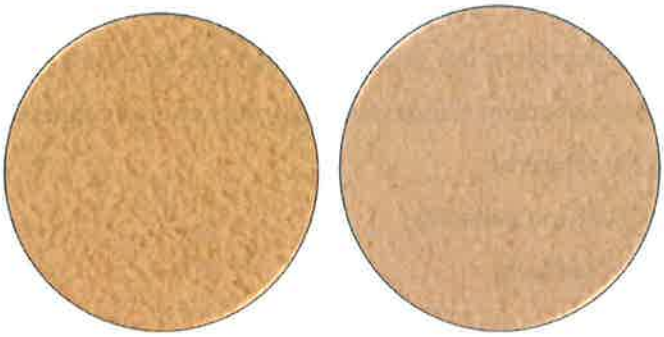
Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
Les façades seront en maçonnerie enduite.
Aucune façade aveugle n'est autorisée sur la voie publique.

Les façades en maçonnerie seront enduites dans un gratté fin uniquement ou taloché. La teinte des façades devra être choisie parmi les possibilités suivantes de la gamme « PAREXLANKO » ou similaire :

G00 G10 G20

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

PA U3 400 82 3B 0001
- 3 AOUT 2023



J30 J40

Toutefois, les bardages bois ou les pierres de parement pourront être utilisés dans un traitement de façade à condition que la surface ne prédomine pas sur celle de l'enduit. Les teintes devront être en accord avec l'environnement urbain et paysager.

Souches de cheminées :

Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur murs de façades. Ils devront être de type traditionnel en maçonnerie enduite. Les souches seront réalisées au plus près du faîtage afin d'éviter des hauteurs de souche trop importante.

Les souches de cheminée en tôle ou en inox sont interdites.

Garde-corps :

Les garde-corps des terrasses seront au choix :

- En maçonnerie, enduit avec la même finition et teinte que le volume sur lequel se trouve le garde-corps ;
- En tôle d'acier pleine ou découpée RAL 7016 (ou similaire) ;
- Avec un barreaudage vertical RAL 7016 (ou similaire) ;
- Avec des câbles tendu RAL 7016 (ou similaire) ;
- Avec un vitrage clair ou dépoli.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

Les garde-corps en fer forgé avec volutes sont interdits. Les gardes corps devront être dessinés et représentés sur les pièces graphiques du dossier permis.

PA 034008 23 B0001

Occultations :

Les volets pourront être soit coulissants, soit battants, soit roulants (coffre intégré obligatoire). Ils peuvent être :

- En bois ;
- En aluminium ;
- En PVC.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

Les volets et tabliers seront de la même teinte que les menuiseries soit teinte RAL 7016 ou similaire, ou blanc.
Les volets ouvrants à la française ne sont pas autorisés.
La quincaillerie pour les volets (arrêt de volets, gonds, pentures, espagnolettes, etc. ...) sera la plus sobre possible et de teinte RAL 7016 (ou similaire).

Ouvertures et menuiseries :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, elles doivent être plus hautes que larges. Elles doivent s'inspirer d'une architecture de type languedocien.
Toutefois, dans le cadre d'une architecture contemporaine, des solutions différentes peuvent être acceptées.
Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.
La teinte des menuiseries devra être de teinte gris anthracite (RAL 7016 ou similaire) ou blanc.

Les ouvertures rondes ou de formes arrondies sont interdites, ainsi que les arcs segmentaires et pleins cintrés sont interdits.
Pour les vitrages des menuiseries, l'emploi de petits bois de tout type (véritables, collés ou intercalaires) qui diviseraient les vitrages en petits carreaux est interdit.

PA 034008 23B0001
- 3 AOUT 2023

Grille de défense :

Les grilles de défense seront de facture simple. Le barreaudage sera horizontal ou vertical, composé de tube ou de fer plat de petite section. La teinte des grilles devra être identique à celle des menuiseries.

Les volutes et formes complexes sont interdites.

Vu pour être annexé à mon arrêté en date du - 2 NOV. 2023

Eléments de modénature :

L'utilisation de brise-vues ou de pare-soleils verticaux fixes ou amovibles est à encourager pour moduler les effets du soleil. Ils constituent des éléments importants de la construction qui participent à créer une variété d'ambiances à l'intérieur des pièces et à améliorer le confort thermique des logements.

Les pergolas seront traitées, de préférence, en serrurerie avec des profils en acier, de teinte RAL 7016 (ou similaire). La couverture pourra être assurée par des éléments en bois, en acier ajouré, en roseau ou en toile tendue. Les éléments structurels seront droits et non cintrés.

- 3 AOUT 2023

PA 034008 23B0001

Portails et portillons :

La hauteur totale des portails et portillons ne devra pas excéder 1,80 mètre (même hauteur que les clôtures sur l'emprise publique).

La partie supérieure des portails et portillons sera obligatoirement horizontale. Les formes incurvées sont strictement interdites.

Ils devront être gris anthracite uniquement (RAL 7016 ou similaire).

Clôtures :

La réalisation des clôtures est obligatoire, elles seront réalisées en même temps que les constructions, et leur bonne finition conditionnera le raccordement au projet et la délivrance de conformité.

En limite d'opération, les lots s'adosseront aux clôtures existantes. Si les clôtures ne sont pas existantes, l'ensemble des lots créés seront clôturés conformément aux règles édictées ci-dessous.

Un plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.

Les clôtures sur rues et emprises publiques seront réalisées :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, enduit sur toutes ses faces, teinte G20 de la gamme « PAREXLANKO », surmonté d'un grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016), d'une hauteur de 1,20 mètre et doublé d'une haie arbustive composée d'essences locales et non allergène. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.

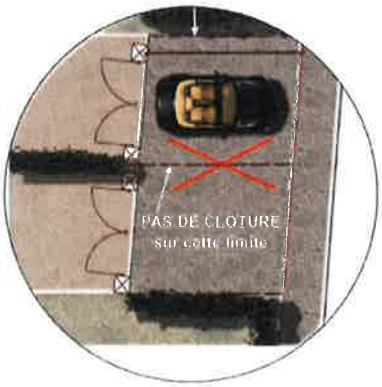
Les clôtures en limites séparatives seront réalisées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre enduit sur toutes ses faces, teinte G20 de la gamme « PAREXLANKO », surmonté d'un grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016) d'une hauteur maximale de 1,20 mètre et doublé d'une haie vive composée d'arbustes d'essences locales. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.
- D'un grillage rigide de teinte gris anthracite (RAL 7016), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et doublé d'une haie vive composée d'arbustes d'essences locales.
- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, enduit sur toutes ses faces, teinte G20 de la gamme « PAREXLANKO » et doublé d'une haie vive composée d'arbustes d'essences locales.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

PA 03400823B0001

- 3 AOUT 2023



Il est précisé que les clôtures entre deux places de stationnement mitoyennes sont interdites

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

Les grillages souples et tout type de brise-vue, cannisse, toile, panneaux bois etc., même accolés au grillage, sont totalement interdits. Toutefois, les lamelles PVC rigides de teinte gris anthracite (RAL 7016) peuvent être acceptées.

Pour rappel, l'ensemble des clôtures devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive composée d'essences locales et non allergènes.

Energies renouvelables :

Dès lors que les conditions techniques le permettent les constructions devront présenter des caractéristiques de performances énergétiques par le biais de :

- L'orientation bioclimatique : la majorité des fenêtres et des baies devra être exposée au sud afin de profiter des apports solaires, et une exposition au vent minimale devra être privilégiée ;
- L'utilisation de matériaux d'isolation thermiques ;
- L'utilisation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.

Les dispositifs d'énergie renouvelable (capteurs solaires, etc.) devront être soit intégrés à la volumétrie générale de la construction soit en surimposition de la toiture à condition de suivre la pente du toit, à condition de ne pas dépasser la hauteur absolue fixe à l'article 2.3.2 du règlement du lotissement.

PA 034008 23B0001

- 3 AOUT 2023

SR CG

Antennes et paraboles :

Sous réserve d'une réception positive, les paraboles et antennes devront être implantées dans les combles ou espaces privatifs non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles seront disposées contre des souches de cheminées ou murs adjacents et dans les teintes dans des tonalités sobres en accord avec les constructions.

Appareillages climatiseurs, pompe à chaleur, etc. :

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposé en saillis sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

Boîte à lettres :

Les boîtes à lettres devront être soigneusement incorporées aux clôtures. Leur teinte devra être gris anthracite (RAL 7016 ou similaire).

Traitement des emplacements de stationnements privatifs non clos et des allées :

Conformément aux indications du présent règlement, les acquéreurs devront réaliser à leur charge un parking privatif non clos d'une superficie minimale de 25 m² permettant le stationnement de deux véhicules. **Aucune modification de l'emplacement des coffrets techniques, après travaux réalisés par l'aménageur ne sera entreprise.**

Ces derniers devront être réalisés à la charge des acquéreurs et seront traités soit :

- Par des dalles alvéolaires (permettant l'infiltration des eaux pluviales) ;
- Par des pavés enherbés ou non jointifs (permettant l'infiltration des eaux pluviales).

Dalles alvéolaires

Pavés enherbés

Vu pour être annexé à mon arrêté en date du - 2 NOV. 2023

Les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorisés pour les allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées, etc.).

- 3 AOUT 2023 PA 034008 23 B 0001

ARTICLE 2.4 – Emprise au sol des constructions

En zone AU1 du PLU en vigueur, l'emprise au sol des constructions n'est pas imposée.

ARTICLE 2.5 – Imperméabilisation des sols

L'aménageur à fait le choix d'imposer une surface imperméabilisable par lot. Les surfaces sont indiquées sur le tableau des surfaces de ce règlement.

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...) dans la limite de la surface d'imperméabilisation maximale autorisée par lot et de les diriger gravitairement vers la voirie, les boites de branchements, ou les ouvrages destinés à la collecte des EP et mis en place par l'aménageur.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

De plus, afin de limiter le ruissellement pluvial, les acquéreurs devront développer une panoplie de techniques alternatives permettant ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Les revêtements perméables seront obligatoires pour le traitement des places de stationnements privatives non closes, et les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorisés pour les allées piétonnes des lots (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées, etc.).

ARTICLE 2.5 – Stationnements

Pour rappel, chaque acquéreur doit réaliser sur l'emprise de son lot, deux places de stationnement non clos privatif d'une superficie minimale de 25m² permettant le stationnement de deux véhicules.

Aucune modification de l'emplacement des coffrets techniques, après travaux réalisés par l'aménageur ne sera entreprise.

Pour les stationnements visiteurs, l'aménageur prévoit la réalisation de 18 stationnements visiteurs, dont 1 place réservée aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 2.6 – Espaces verts et plantations

Les acquéreurs devront participer au verdissement de leur parcelle. Les espaces privés non bâtis seront végétalisés et plantés à raison d'un arbre de haute futaie, d'essence locale, pour 150m² de terrain.

L'ensemble des clôtures devront également être doublées d'une haie arbustive composée d'essences locales et non allergènes.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

PA 0 3 4 0 0 8 2 3 B 0 0 0 1

- 3 AOUT 2023

SR CG

Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, il est conseillé aux acquéreurs de réfléchir à l'aménagement de leur jardin en privilégiant des matériaux perméables et non définitifs : terrasse en bois sur lambourdes et plots béton, cheminements et allées en graviers ou en alvéolaires type nid d'abeille, grains de riz, sol stabilisé, etc.

L'abattage des arbres sans raison phytosanitaire évidente est interdit, en cas de mort d'un arbre ou d'abattage, celui-ci devra être remplacé, par un sujet de même nature et de même essence.

ARTICLE 2.7 – Gestion des déchets

La collecte des ordures se fera de manière semi-collective. L'aménageur réalisera 3 aires de regroupement, positionnées conformément au plan de masse (PA4 B) :

- Une pour les lots 1, 2, 16 et 17 se trouvant à proximité du lot 2 ;
- Une pour les lots 3, 4, 5, 14 et 15 se trouvant à proximité du lot 14 ;
- Une pour les lots 6 à 13 se trouvant à proximité du lot 9.

Chaque acquéreur devra apporter ses bacs individuels sur l'aire à ordures ménagères destinée à son lot la veille au soir du jour de la collecte, et remiser son container sur sa parcelle dès la collecte effectuée.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

PA 034 008 23 B 0001

- 3 AOUT 2023

CHAPITRE III – TABLEAU DES SURFACES

NUMERO DE LOT	SURFACE INDIVATIVE (en m²)	SURFACE DE PLANCHER (en m²)	SURFACE IMPERMEABILISEE DES LOTS (en m²)
1	438	130	180
2	450	130	180
3	450	130	180
4	450	130	180
5	400	120	170
6	564	250	200
7	550	250	200
8	550	250	200
9	600	180	210
10	1108	250	270
11	500	160	200
12	500	160	200
13	600	180	210
14	555	160	200
15	600	180	210
16	600	180	210
17	555	160	200
TOTAL LOTS	9 470 m²	3 000 m²	3 400 m²
VOIRIE	2 068 m²	SANS OBJET	SANS OBJET
ESPACES VERTS	1 263 m²	SANS OBJET	SANS OBJET
TOTAL	12 801 m²	3 000 m²	3 400 m²

NOTA : les dimensions et les surfaces sont provisoires, elles seront déterminées avec précision après bornage et implantation.

Fait à Narbonne
Le 3 Juillet 2023

NECTARE
ORGANISME FOURRAGER
3 avenue de la Coupé
11100 NARBONNE
04 68 33 01 02
SIREN 351 338 660

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
- 2 NOV. 2023

PA 03 400 823 B 0001

- 3 AOUT 2023

DÉPARTEMENT DE L'HERAULT **COMMUNE « LES AIRES »**

LOTISSEMENT LES JARDINS D'OCEANE

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1. FORMATION, CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES, TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET ORGANE D'ADMISSION PROVISOIRE 3

Article 1.1. Formation 3
Article 1.2. Objet 3
Article 1.3. Dénomination 3
Article 1.4. Siège 4
Article 1.5. Durée 4
Article 1.6. Transfert de propriété 4
Article 1.7. Organe d'administration provisoire 4

ARTICLE 2. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES 5

Article 2.1. Composition 5
Article 2.2. Pouvoirs 5
Article 2.3. Convocation 5
Article 2.4. Voix 6
Article 2.5. Majorité 6
Article 2.6. Tenue des assemblées 6
Article 2.7. Ordre du jour 6
Article 2.8. Délibération 7

ARTICLE 3. ADMINISTRATIONS 7

Article 3.1. Principe 7
Article 3.2. Désignation 7
Article 3.3. Réunion du Syndicat et délibérations 7
Article 3.4. Pouvoirs et attributions du syndicat 7
Article 3.5. Délégations 8

ARTICLE 4. FRAIS ET CHARGES 8

Article 4.1. Définition – Répartition 8
Article 4.2. Appels de fonds 9
Article 4.3. Paiement et recouvrement des dépenses 9
Article 4.4. Mutation 9
Article 4.5. Obligation d'assurance 9

ARTICLE 5. DISPOSITIONS DIVERSES 10

Article 5.1. Carence de l'Association syndicale 10
Article 5.2. Modification – Dissolution 10
Article 5.3. Pouvoir pour déclarer 10
Article 5.4. Election de domicile 10
Article 5.5. Plan parcellaire 10

ARTICLE 1. FORMATION, CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES, TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

Article 1.1. Formation

Il est formé une Association Syndicale libre, conformément aux articles 7 à 10 de l'ordonnance N°2004-632 du 1er juillet 2004 et les articles 3 à 60 du décret du 3 mai 2006.

Cette Association Syndicale libre existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement dénommé LES JARDINS D'OCEANE situé à LES AIRES, dont le périmètre est défini par le permis d'aménager correspondant et tous arrêtés à prendre ultérieurement à titre de modificatif.

Cette Association Syndicale commencera d'exister dès qu'aura été vendu un seul lot du lotissement susnommé.

Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots fera obligatoirement partie de l'Association Syndicale libre dont s'agit.

Dans le cas d'indivision de l'un desdits lots, chacun des indivisaires sera également membre de ladite Association Syndicale.

L'adhésion à l'Association et le consentement écrit de chaque acquéreur résultera :

- Soit de la participation du propriétaire au présent acte;
- Soit de tous actes de mutation à titre onéreux ou rémunératoire, de tous apports et de toute mutation à titre gratuit d'un seul des lots du lotissement.

Article 1.2. Objet

Cette Association Syndicale a pour objet :

- L'acquisition, la gestion et l'entretien des parties communes du lotissement susnommé, de quelque nature qu'elles soient ;
- La création de tous éléments d'équipement nouveau ;
- La cession éventuelle de tout ou partie des biens et équipements communs de l'Association syndicale à une personne morale de droit public;
- Le contrôle de l'application des documents du dossier du permis d'aménager par tous les propriétaires ou occupants et notamment le contrôle du respect des dispositions du règlement du lotissement susnommé et du cahier des charges dudit lotissement;
- L'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'aux biens et équipements communs;
- La gestion, l'entretien et la police des biens et équipements communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association et leur recouvrement;
- Et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subdivisions et la conclusion de tous emprunts.

Article 1.3. Dénomination

L'Association Syndicale sera dénommée : Association Syndicale des colotis du lotissement Les JARDINS D'OCEANE, sis à LES AIRES.

Article 1.4. Siège

Le siège de l'Association Syndicale sera fixé lors de sa constitution. Il pourra être transféré à tout autre endroit de la Commune, par simple décision de l'Association Syndicale.

Article 1.5. Durée

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée. Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions précisées en l'article 5.2 ci-après.

Article 1.6. Transfert de propriété/entretien des parties communes et équipements communs

1° Transfert de propriété des parties communes et équipements communs
Le transfert de propriété des parties communes et équipements communs du lotissement au profit de l'Association Syndicale interviendra dès la première vente de lot et après achèvement des travaux de viabilité du lotissement.
L'Association syndicale s'engage expressément à accomplir toutes démarches afin que l'acte authentique de transfert de propriété des parties communes et équipements communs à son profit, soit régularisé dans les meilleurs délais. A défaut, cette dernière engagerait sa responsabilité. Précision faite que tous les frais relatifs à cet acte et à sa publication seront supportés par l'Association syndicale.
En cas de lotissement comprenant plusieurs tranches, le transfert de propriété des parties communes et équipements communs interviendra tranche par tranche.
Le président provisoire de l'association syndicale signera dans ce cas l'acte de transfert de propriété des parties communes et équipements communs de la première tranche et donnera ce jour-là, à un clerc de l'Etude Notariale chargé de la rédaction de cet acte, tous pouvoirs pour signer les actes de transfert des autres parties communes et équipements communs des autres tranches.
Sachant que ces nouveaux actes de transferts ne seront signés par le clerc de Notaire, désigné ci-dessus, qu'au vu du certificat d'achèvement des travaux de la tranche concernée.

2° Pris en charge des parties communes et équipements communs
Dès que les travaux du lotissement seront achevés et réceptionnés, le lotisseur adressera à la mairie la déclaration attestant de cet achèvement et de la conformité desdits travaux au dossier du permis d'aménager, conformément à l'article L.462-1 du code de l'urbanisme.
Le dépôt de cette déclaration en mairie entrainera de plein droit la prise en charge immédiate par l'Association Syndicale des parties communes et équipements communs du lotissement.
L'Association syndicale s'engage expressément à assurer le bon entretien de ces parties communes et équipements communs pour le confort et le bien-être de tous les co-lotis du lotissement. Elle s'engage également à régler sans délai les consommations afférentes à l'usage des parties communes et équipements communs (eau, électricité, etc..) afin que l'aménageur ne soit pas inquiété à ce sujet. A défaut l'Association syndicale engagerait sa responsabilité.

Article 1.7. Organe d'administration provisoire

1- Avant la mise en place des organes administratifs de l'Association syndicale dans les conditions ci-après prévues sous l'article 3 des présents statuts, l'Association syndicale libre sera valablement et provisoirement représentée par le premier des acquéreurs de lots, personne physique, à l'exclusion de toute personne morale de droit privé.

Celui-ci agira au nom de l'Association en bon père de famille jusqu'à la tenue de la première assemblée générale. Ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'Association et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes d'administration prévus à l'article 3 précité. Il disposera des mêmes pouvoirs et attributions que ceux du syndicat, tels que ceux-ci sont définis en l'article 3.4 ci-après.

En cas de décès ou d'incapacité du premier acquéreur du lot, la fonction qu'il remplissait sera assurée par le deuxième acquéreur de lot et ainsi de suite, si les circonstances l'exigeaient.

2- Conformément à l'engagement souscrit lors de la demande du permis d'aménager, la réunion de la première assemblée générale des membres de l'Association syndicale sera provoquée dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier

lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, présentement mis en place, un organe désigné par cette assemblée.

Dans le cas de non-respect des dispositions qui précédent, tout membre de l'Association Syndicale aura la possibilité de provoquer par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de grande instance, la réunion effective de cette première assemblée générale.

ARTICLE 2. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 2.1. Composition

L'Assemblée générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 1er. Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi 65-557 du 10 juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'assemblée générale, et c'est le syndic de la copropriété qui la représente à l'assemblée générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale de son syndicat.

A l'égard de l'Association syndicale, les votes émis par le syndic de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente. Le vote du syndic est indivisible.

Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le nu-propriétaire.

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'Association. Avant chaque assemblée générale, le directeur constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'Association.

Article 2.2. Pouvoirs

1- L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet. Elle nomme les Syndics. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

2- Elle peut modifier les statuts de l'Association Syndicale ainsi que les dispositions du cahier des charges du lotissement dans les conditions prévues par l'article L442-10 du code de l'urbanisme, sous réserve du respect des droits du lotisseur résultant des règles établies contractuellement entre lui et ses acquéreurs.

3- Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Article 2.3. Convocation

1- L'assemblée générale est réunie chaque année à titre ordinaire et pour la première fois dans les conditions prévues en l'article 1.7. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au syndicat par des membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

2- Les convocations sont effectuées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées, sous pli recommandé, aux propriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître ou leur sont remises contre décharge.

3- Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolution.

Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

Article 2.4. Voix

La propriété d'une parcelle confère une voix. Il y a autant de voix que de constructions. Toutefois si certains lots permettent la construction de plusieurs logements, chaque propriétaire d'un logement disposera d'une voix ; dans ce cas, les frais de gestion et d'entretien des parties communes seront répartis au prorata du nombre de logements.

Les lots destinés à l'équipement collectif du ou des groupes d'habitation ne confèrent pas de voix. Le directeur établit chaque année au 1er janvier le tableau des propriétaires et des voix de l'Association.

Article 2.5. Majorité

1- Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

2- Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où l'assemblée, saisie d'un projet de résolutions dont l'adoption requiert la majorité absolue, n'a pas réuni des propriétaires disposant ensemble de la majorité absolue, comme au cas où lors de cette assemblée cette condition aurait été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une nouvelle assemblée sur seconde convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au paragraphe 1 ci-dessus.

3- Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou sur une demande de modification des pièces du dossier approuvé du permis d'aménager (et notamment le cahier des charges du lotissement), ses décisions sont valablement prises par les 2/3 au moins des propriétaires détenant les 1/2 de la superficie du lotissement ou les 1/2 au moins des propriétaires détenant les 2/3 de la superficie du lotissement, et ne sont applicables que pour autant que l'autorité administrative prononce la modification ayant fait l'objet du vote, le tout conformément à l'article L442-10 alinéa 1 du code l'urbanisme.

Précision faite que jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au paragraphe précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible, conformément à l'article L442-10 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Article 2.6. Tenue des assemblées

L'assemblée générale est présidée par son directeur assisté d'un scrutateur et d'un ou plusieurs secrétaires choisis par elle.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix affecté à chacun. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

Article 2.7. Ordre du jour

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres du syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'Association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

Article 2.8. Délibération

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet, et conservé par le secrétaire.

Les décisions sont notifiées aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés ainsi qu'aux propriétaires qui ont voté contre les résolutions proposées, par l'envoie sous pli recommandé avec avis de réception, d'une copie du procès-verbal certifiée par le directeur.

Une copie du procès-verbal est adressée sous pli simple aux propriétaires ayant participé, par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir, aux travaux de l'assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le directeur de l'association.

ARTICLE 3. ADMINISTRATIONS

Article 3.1. Principe

L'Association syndicale est administrée par un syndicat de 3 membres nommés par l'assemblée générale. Ces 3 membres désignent parmi eux le directeur, le trésorier, le secrétaire et les suppléants, si cela s'avère nécessaire.

Article 3.2. Désignation

Les syndicats sont élus par l'assemblée générale pour une durée n'excédant pas trois ans. Ils sont rééligibles.

Article 3.3. Réunion du Syndicat et délibérations

Le syndicat se réunit sous la présidence du directeur, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. Elles sont inscrites par ordre de date sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

En cas de partage des voix, la voix du Directeur est prépondérante.

Article 3.4. Pouvoirs et attributions du syndicat

Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association ci-dessus défini.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- Il administre, conserve et entretien tous les biens et éléments d'équipements communs du lotissement compris dans son périmètre et faisant partie de son objet,
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère,
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents,

- Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée générale, tous travaux de création de biens ou d'éléments d'équipements communs nouveaux; à cet effet, il conclut tous marchés, et surveille l'exécution et procède à leur règlement,

  Au nom de l'Association il reçoit, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements et oblige l'Association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements; corrélativement, il conclut toute cession gratuite à la commune des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale; aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiers toute publicité;

- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds,
- Il fait toutes opérations avec l'administration de la POSTE, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association,
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements,
- Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires; il établit le budget des dépenses d'administration et détermine également le montant de la somme qu'il est nécessaire d'appeler auprès des membres afin de constituer le fonds de roulement de l'Association devant permettre à cette dernière de faire aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et décide de tous appels de fonds complémentaires, s'il y a lieu,
- Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association, il recouvre les fonds,
- Il représente l'Association en justice, tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et désiste sur toutes actions.

Article 3.5. Délégations

Le syndicat peut consentir une délégation au directeur pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'Association à l'égard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut, en outre, consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non, à l'un de ses membres ou à un tiers.

ARTICLE 4. FRAIS ET CHARGES

Article 4.1. Définition – Répartition

Les charges de l'Association Syndicale sont réparties entre ses membres au prorata du nombre de constructions ou de logements dont ils sont propriétaires en ne tenant compte que des constructions pour lesquelles la déclaration de l'article L462-1 du code de l'urbanisme a été adressée par le lotisseur ou le constructeur à la mairie.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particuliers d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment, restent à la charge exclusive de son propriétaire.

Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

Cependant, si à l'occasion de constructions ultérieures des dégâts sont occasionnés aux parties communes du lotissement (dégradations de voirie ou autres) et que le responsable des dégâts n'a pu être identifié, l'Association aura à charge la réparation des dégâts ainsi occasionnés.
Le lotisseur ne sera astreint pour les lots non vendus qu'à la part des charges relatives aux frais d'entretien à l'exclusion des frais de remise en état après dégradation, que l'auteur en ait été identifié ou non. Cette part sera calculée au prorata des mois écoulés entre la date de l'appel de fonds et la date de vente du lot.

Article 4.2. Appels de fonds

1- Les charges définies à l'article 4.1 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée à l'article 3.4 ci-dessus, laquelle constitue le fonds de roulement de l'Association. Les appels de fonds sont faits aux époques déterminées par le syndicat, soit sur un envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le syndicat.

2- Lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur versera chez le notaire au compte de l'Association syndicale, le montant des cautions définies dans le cahier des charges du lotissement, par lot acquis, pour garantir non seulement la non dégradation et l'entretien des parties communes du lotissement mais également le respect des dispositions du cahier des charges.

Article 4.3. Paiement et recouvrement des dépenses

Le syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association syndicale, il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires. Il établit les pénalités à appliquer à ceux qui ne sont pas à jour dans le paiement des charges et la procédure à suivre pour leur recouvrement.

Au cas où un immeuble viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'Association syndicale de telle sorte que celle-ci peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndic, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dus par des auteurs.

Article 4.4. Mutation

Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'Association.
Il est tenu de faire connaître au syndicat la mutation de sa propriété, quinze jours au plus tard après la signature de l'acte de vente, faute de quoi il restera personnellement engagé envers l'Association.

Article 4.5. Obligation d'assurance

Dès que la propriété des terrains communs lui aura été transférée dans les conditions fixées en l'article 1.6 ci-dessus, l'Association syndicale devra souscrire une assurance de responsabilité civile couvrant les dommages qui pourraient être causés aux tiers et plantations réalisés sur ces terrains.

La police souscrite comportera une clause de garantie dite de "défense - recours" permettant à l'Association Syndicale de disposer d'une assistance juridique dans l'exercice des actions qu'elle serait amenée à engager contre les auteurs des dommages causés aux biens et ouvrages lui appartenant.

La non-souscription d'assurance par l'association syndicale entraînera sa pleine et entière responsabilité vis à vis des tiers ou des ayants-droits et ce sans que jamais dans ce cas le lotisseur ne soit inquiété à ce sujet.

ARTICLE 5. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 5.1. Carence de l'Association syndicale

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat sans limitation.

Article 5.2. Modification – Dissolution

1- Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 2.5 ci-dessus.

2- La dissolution de l'Association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des 3/4 des voix de tous les propriétaires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

- Disparition totale de l'objet défini en l'article 1.2 ci-dessus, notamment par classement des équipements communs dans le domaine communal,
- Approbation par l'Association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Article 5.3. Pouvoir pour déclarer

La déclaration de l'ASL est faite à la Préfecture du Département ou à la sous-Préfecture d'arrondissement où l'ASL a prévu d'avoir son siège, conformément à l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes. Un récépissé doit être délivré dans les cinq jours, dans les formes prévus par le décret du 03 mai 2006.

Article 5.4. Election de domicile

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance de Montpellier.

Article 5.5. Plan parcellaire

Il est joint aux présents statuts.

Fait à NARBONNE, le jeudi 7 décembre 2023

Clients

GUILHEM CHARLOTTE

Lu et approuvé

Signé le 26/01/2024 à 18:17:39

Signé et certifié par yousign

L'entreprise

RIPOLL Stephanie

Lu et approuvé

Signé le 26/01/2024 à 18:26:48

Signé et certifié par yousign

Procédure

Token de la procédure	90aea8ea-0334-4121-8972-5b9f57b80496
Date de création	2024-01-25 19:56:21
Date d'expiration	2024-02-01 00:00:00
Date d'envoi	2024-01-25 19:56:25
Validation	Validation automatique

Signé par

CHARLOTTE GUILHEM

HECTARE SA Initiateur

Projet ou Programme	LES JARDINS D´OCEANE
Token BlobSign	
Type BlobSign	

Signataire

Prénom	CHARLOTTE
Nom	GUILHEM
Token du signataire	0e4e19c1-1188-454c-8362-28492932a964
Adresse mail	charlotte_guilhem@hotmail.com
Numéro de téléphone	+33664752163
Adresse IP	90.51.96.112
Document signé le	2024-01-26 18:17:41

Authentification

Phrase de consentement	
Mode d'authentification	sms
Hash du code (sha256)	4fbfe316edae9918c726eefabd9d38ddc23f9ecff766ece4253c799fe3c4a4bb
Canal utilisé	text
Validé le	2024-01-26 18:17:37

Contrat

Token	Hash (sha256)	Type mime
1050dd1a-22c8-4b04-92b1-69b2cb72573a	6a383dd914e6b00905aba22684feb28e70840e725df8810cab4f8c2ddb09c8bd	application/pdf

Certificat

Hash de révision (sha256)	8232636275df3932d8644095b8164bd5b34694afdfe4efd29bcffdf5193db139
DN	CN=YOUSIGN, C=FR, O=YOUSIGN, 2.5.4.97=NTRFR-794513986, OU=0002 794513986, serialNumber=2023-12-21 15:41:20:983
Pays	FR
Généré le	2023-12-21 14:31:20+01:00

Chaine de certificat

-----BEGIN CERTIFICATE----- MIIHyjCCBbKgAwIBAgIINVEwF1Ojvj0wDQYJKoZIhvcNAQELBQAwgYExKTAnBgNV
BAMMIFIPVVNJR04gU0FTIC0gUVVBTElGSUVEIFNFQUwyIENBMRcwFQYDVQQLDA4w MDAyIDc5NDUxMzk4NjEUMBIGA1UECgwLWU9VU0lHTiBTQVMxGDAWBgNVBGEMD05U
UkZSLTc5NDUxMzk4NjELMAkGA1UEBhMCRIIwHhcNMjMxMjIxMTQzMTIyWhcNMjYx MjIwMTQzMTIyWjCBhjEQMA4GA1UEAwwHWU9VU0lHTjEgMB4GA1UEBRMXMjAyMy0x
Mi0yMSAxNTo0MToyMDo5ODMxFzAVBgNVBAsMDjAwMDIgNzk0NTEzOTg2MRAwDgYD
VQQKDAdZT1VTSUdOMRgwFgYDVQRhDA9OVFJGUi03OTQ1MTM5ODYxCzAJBgNVBAYT AkZSMIIBojANBgkqhkiG9w0BAQEFAAOCAY8AMIIBigKCAYEAwvm3IUy0e87oAQxC
Ow/S33bQyTE1yLERxMhUNzzpQovV81gJABNT0gCivrb2mQd7zVeDzhPcsXZXjPhz I1tQ+EaKr/OhKawXNsQHBWvLZQ/6g79b/kQaOKivNJGOCxWQvpq2vdi2EfGFqLue
+VotrhPuLR31AfSHzaYRu2Rb0aYrUOGvDeb5K+Wfd2/FvC/I1rzMyRDEuMCV4zs6 yxLci9oUYJFafO3GRZNb7sbzfoy8pTmkTaDNHZRXMdTDyeT5APgMV7NOXpNeichl
61p3K2rh3vMQk0l8CdjhUE9OkbpvpOxnOVylkl5mnPiVZiT6KF+kecdVe9HTZp2H cWDiQuJUKlqMPdymMv3IUAr/4gI7HQGcwoyUCLS44x1WZjdJ+Js0DvrEui6F9YgJ
yax2QWqG7kiBsh4suZEdj+KTf5wChCmYEPYNJMKngJerkSkocMFs3IPFhRTcsPDw zslz+UMeF3d65hUutI/FqqLyEGJuvZ+dkHcsYNeXqrfjseH3AgMBAAGjggK9MIIC
uTAMBgNVHRMBAf8EAjAAMB8GA1UdIwQYMBaAFEXAV10Cr5Dh46Ko+ENDtMv/wQJY MIHzBggrBgEFBQcBAQSB5jCB4zA9BggrBgEFBQcBAoYxaHR0cDovL2NybC55b3Vz
aWduLmZyL3lvdXNpZ25zYXNxdWFsaWZzZWFsMmNhLmNydDA+BggrBgEFBQcwAoYy aHR0cDovL2NybDIueW91c2lnbi5mci95b3VzaWduc2FzcXVhbGlmc2VhbDJjYS5j
cnQwPgYIKwYBBQUHMAKGMmh0dHA6Ly9jcmwzLnlvdXNpZ24uZnIveW91c2lnbnNh c3F1YWxpZnNlYWwyY2EuY3J0MCIGCCsGAQUFBzABhhZodHRwOi8vb2NzcC55b3Vz
aWduLmZyMEsGA1UdIAREMEIwQAYKKoF6AYIuAQ0BADAyMDAGCCsGAQUFBwIBFiRo dHRwOi8veW91c2lnbi5mci9mci9wdWJsaWMvZG9jdW1lbnQwIAYDVR0lBBkwFwYK
KwYBBAGCNwoDDAYJKoZIhvcvAQEFMIHEBgNVHR8Egbwwgbkw06A5oDeGNWh0dHA6 Ly9jcmwueW91c2lnbi5mci9jcmwveW91c2lnbnNhc3F1YWxpZnNlYWwyY2EuY3Js
MDygOqA4hjZodHRwOi8vY3JsMi55b3VzaWduLmZyL2NybC95b3VzaWduc2FzcXVh bGlmc2VhbDJjYS5jcmwwPKA6oDiGNmh0dHA6Ly9jcmwzLnlvdXNpZ24uZnIvY3Js
L3lvdXNpZ25zYXNxdWFsaWZzZWFsMmNhLmNybDAdBgNVHQ4EFgQUO6+5tLGgLoX3
p+9cU2E1shSMnO4wDgYDVR0PAQH/BAQDAgeAMC0GCCsGAQUFBwEDBCEwHzAIBgYE AI5GAQEwEwYGBACORgEGMAkGBwQAjkYBBgIwDQYJKoZIhvcNAQELBQADggIBACay
PkL5qosAs/KJsg+suZQ5L572jfnaqo0RMkHkCy2KIC4vxfsu/ynw+G5voP3ALKzJ 0eR2xk2bDCyeC+YmhL4GKPrQI8ahLK5VCcZozM1SJ78IQ8wmHqCOV6LvUttwG7U8
uiiPi6gRiza7fY/A5irHi0xegTjj+N1HToxEVQFF7zm2xhWsneOLKPnwlcjjlsf3 FleDZDvA1K6QBqNl7FGazajfg4elmJ3OqVKEMZRWja/Pl4oli39woSULcaajauix
0+7Ssrg5UoLiOq+zofiOiY6pQrQjD064R2fSg2ih+lr9BHnOwc4wrwpfbveTyKnZ X2HT6SxGApXKlwopxsDZw9oBxHq8QDB/J8k057b1TjlX1RbrQ9iyt5/y5p87Cn4J
RObkrG5Emp9XsuW4RibW4T07oajNAbKOv+PiQca5FV64difWewYMkkoTeBaS0BC0 1yGXpWZYidZKJXw1tW4hV5WqbapWi9zdtQiq7JEoN3KijRrClUp7Fh0vLcRRrfC3
XebtUrTtJfrqbyPKOOnRirYZU2KzZwDrlKvyKbY+/0WiYSGQCfLMojtLzfhIbzEj 4ThFrc3nymSCKCgl2E/ACxIummziaQqQFYORcR3Dgs4MjINsnxoru2egkh+cBbRT
Za4pyoAK1Cjl5wLQ6RMA7OQ0Q8cWwg2E0Kv8brZ/ -----END CERTIFICATE----- -----BEGIN CERTIFICATE-----
MIIHWjCCBUKgAwIBAgIlbjkJA7L4Sy4wDQYJKoZIhvcNAQELBQAwejEfMB0GA1UE AwwWU9VU0lHTiBTQVMgLSBST09UMiBDQTESMBAGA1UECwwJNzk0NTEzOTg2MRQw
EgYDVQQKDAtZT1VTSUdOIFNBUzENMAsGA1UEBwwEQ0FFTjERMA8GA1UECAwIQ0FM
VkFET1MxCzAJBgNVBAYTAkZSMB4XDTE4MTAwMzE4Mzg00FoXDTI4MTAwMzE4Mzg0 OFowgYExKTAnBgNVBAMMIFIPVVNJR04gU0FTIC0gUVVBTElGSUVEIFNFQUwyIENB
MRcwFQYDVQQLDA4wMDAyIDc5NDUxMzk4NjEUMBIGA1UECgwLWU9VU0lHTiBTQVMx GDAWBgNVBGEMD05UUkZSLTc5NDUxMzk4NjELMAkGA1UEBhMCRIIwggIiMA0GCSqG
SIb3DQEBAQUAA4ICDwAwggIKAoICAQC3hr7y7Xui884B2FUV+3Uh/mENNiDWdGr9 B9Zv6GYAr91mEY/nl2jzXCXRMUyNXm03Cb9HnivKebiKUe07viO1XgWyA0N7JJBk
KmjyWiiVzxYvqn0rNdAvGu+wQVAqiEfOmTrmgjrcwATnTP+wGvbFp4IRRvjXN0FC 1myKWyxxlsCBadGd2n+piJ6TfFlx6Sd40lUQeEtdH+DrbBbSb92CWDD3WaCXXsD4
JlnXOU/Nx+PlXFkMygNqDdUuypEwieX54ZyQx8SbC5xn5wjmwCnBFSxNPU7grb5K IHc/lqvITLNExyOjPHxwgkK8GC9iMsK2pT1/sMgM4V4Hc/4K/gCrKmFPCodQtn/A
BOT/MVRmQlxrJlrgwoOWK6GBbWdog08RmJXhBTL0LWbhBQx8LXEdgwwNb569SF05 COU9p0wx1UR7USmoZuPldzRkHNHMOmjFLCXilShu3wtFxQM9pCaOliwvS9zUG5K6
K0nHxCyncOnDX8R1fEPTlzs+ztxgQPP+jlhncQ9ELZb5zsoC8M+OVZ2CehRba2pu 8ljbHidtR73SsaQkAxTRPfxUU8RDK69Zxhpz8ZkUqIFkviUeToihMTToITaMCGVJ
1UazGFV/+bT4KJN1BRY5b6jPC9Wus6jZWTiFs4UnVUfmD+uQ5L9xid05xzHs4j0O KQ6kLVrLLQIDAQABo4IB2jCCAdYwDwYDVR0TAQH/BAUwAwEB/zAfBgNVHSMEGDAW
gBTHbmfwqBMXlhHclDineQphym8bxzCBvQYIKwYBBQUHAQEEgbAwga0wNwYIKwYB BQUHMAKGK2h0dHA6Ly9jcmwueW91c2lnbi5mci95b3VzaWduc2Fzcm9vdDJjYS5j
cnQwOAYIKwYBBQUHMAKGLGh0dHA6Ly9jcmwyLnlvdXNpZ24uZnIveW91c2lnbnNh c3Jvb3QyY2EuY3J0MDgGCCsGAQUFBzAChixodHRwOi8vY3JsMy55b3VzaWduLmZy
L3lvdXNpZ25zYXNyb290MmNhLmNydDCBsgYDVR0fBIGqMIGnMDWgM6Axhi9odHRw Oi8vY3JsLnlvdXNpZ24uZnIvY3JsL3lvdXNpZ25zYXNyb290MmNhLmNybDA2oDSg
MoYwaHR0cDovL2NybDIueW91c2lnbi5mci9jcmwveW91c2lnbnNhc3Jvb3QyY2Eu Y3JsMDagNKAyhjBodHRwOi8vY3JsMy55b3VzaWduLmZyL2NybC95b3VzaWduc2Fz
cm9vdDJjYS5jcmwwHQYDVR0OBBYEFEXAV10Cr5Dh46Ko+ENDtMv/wQJYMA4GA1Ud DwEB/wQEAwIBBjANBgkqhkiG9w0BAQsFAAOCAgEAB0kqg7y85vtT/VnBTd5w7SoK
ElVp6ZaH7qGSGnLferadV8o23awkE8K5AHbM/I2eUbwF8Bw47JPTbCwIV+/FLUiG AOMc66QFUtX/yXjcaCprhU/VQ4muiIF0mro0iva99+BBjs6D8eU58gmpBI+RoUXd
cqnGFAWEZeWhWoPlYy5xr1lO/jDHZh1oF1achFkIUclAN4NcDCvcRbUeO5pVKAnd YlRd26v26ct0PCwvnzS4RCDeEkxNBLTGN0/24JlxOVd4vJo0Q5/AVt5E60nus3Sz
Fx4AcSoZAQgNZLSeuhOPXBZZJBEVK+6pMkAwlv47ltfqJTfYrQTGKBNkhKqaKjMF 9iCVvTGISCNrLsmdDUV+yvJVcms7bnom7PG7+qFgHGwUACt9cVpcYFgE/4vYyUX7
iLopkeOCGXOOUNur+70q4HJVdSSnneFCZpjdA3hDLIjCgh9Uy3tZ9IjzU9q5Vl/z fu6H7FDZcuprHQ51+ap6SUZN9egc7z5+f3W3R+1jbSjq5TFSFXzWKMG0bANKKnjE
PdCiRetL5jIedwEDJKT9g2zcYri0CFYQUILtBX8tElW3b9XU43/vXp0I4xErolCb Ht6dfCvf6m77Wd+YFvlh9sO1r7l0lVSRQ1Yd2eHn4uMmIPldWtkyJ3bL+Lf6V4ab
kiJ4bbeCNS4LzeD6iT0= -----END CERTIFICATE----- -----BEGIN CERTIFICATE----- MIIGkjCCBHqgAwIBAgIIdywjl/BAgbowDQYJKoZIhvcNAQELBQAwejEfMB0GA1UE
AwwWWU9VU0lHTiBTQVMgLSBST09UMiBDQTESMBAGA1UECwwJNzk0NTEzOTg2MRQw
EgYDVQQKDAtZT1VTSUdOIFNBUzENMAsGA1UEBwwEQ0FFTjERMA8GA1UECAwIQ0FM
VkFET1MxCzAJBgNVBAYTAkZSMB4XDTE1MTAyMTIyNTQwOVoXDTM1MTAyMTIyNTQw
OVowejEfMB0GA1UEAwwWU9VU0lHTiBTQVMgLSBST09UMiBDQTESMBAGA1UECwwJ
Nzk0NTEzOTg2MRQwEgYDVQQKDAtZT1VTSUdOIFNBUzENMAsGA1UEBwwEQ0FFTjER MA8GA1UECAwIQ0FMVkFET1MxCzAJBgNVBAYTAkZSMIICIjANBgkqhkiG9w0BAQEF
AAOCAg8AMIICCgKCAgEAtqib6oQ63XSYiQhA32TCXEnu80Yo4CBcL5WLT18XwKcn i1N2Sq0U39Pt1MKrubsIAzVgLDszvIuqNITd8DlY01yRXRBfUWZTDQ0dZY+aolxj
MJhXcFVx0JBhZmG5hfcDIvyIiPKBoKylQd21pAePiMXeKmUFFv2iuRYAlZzO8nM xFiygYYLst5t0XhUjWcGQxptYazTS32CQXyNvuBprn3Z0Ii8cz+I/VKn4egllFoy
5/fzbIPDB0NlHcQSv2s+fqxdwMlu8nRfR5o4G2PGHPLkv3qHeEDwUkihwqp3tbr9 yFbIHNVayehvfTOzteKBnu05ALZICZqzmhwA4JOOf1q7VcmKmsI6BX37LbdtxkLO
vTGT/8RMfkt+QyQYBuUb4a3Bt24BvHDbsG9sKbFzox8aQD0dLg1DnqHTtt1LDXQ nvRLEMDRv/4FFx5mgRd43VLUAwUPhCukFDKIjhqgN1RBKGu6Fzm/uxI78EG8J38l
LigsGVz/S27MqIenKcIlT3FP7cefxdDb2H6geHbMpQwP82u335cab67D2jueir3x /xXXTGMeH/IFCMPtQkz84tBeRmjlnl9uYdwuaVGD6HRqOkjOWxoKD7MByhZgyA+A
JyxRjE+7/XLtcJjG1X8JfWpkJwuM2YdivmsrNF1lgoL4KTuWXJww8ZqfvmVjhZ0C AwEAAaOCARowggEWMB0GA1UdDgQWBBTHbmfwqBMXlhHclDineQphym8bxzAPBgNV
HRMBAf8EBTADAQH/MB8GA1UdIwQYMBaAFMduZ/CoExeWEdwgOKd5CmHKbxvHMIGy BgNVHR8EgaowgacwNaAzoDGGL2h0dHA6Ly9jcmwueW91c2lnbi5mci9jcmwveW91
c2lnbnNhc3Jvb3QyY2EuY3JsMDagNKAyhjBodHRwOi8vY3JsMi55b3VzaWduLmZy L2NybC95b3VzaWduc2Fzcm9vdDJjYS5jcmwwNqA0oDKGMGh0dHA6Ly9jcmwzLnlv
dXNpZ24uZnIvY3JsL3lvdXNpZ25zYXNyb290MmNhLmNybDAOBgNVHQ8BAf8EBAMC AQYwDQYJKoZIhvcNAQELBQADggIBAA5xqupoioZkN7aoCbZOQEjyHW71n8y9e2vi
xdPsqDkxAlJl7BBOnSpv9nUo53zlkZwRFovPiUdY58T7cg1HLRecrdKFYryVEdJ9 bpmebOz3l3duPygGF3DwNtXi0CuHwckzSzsP82GNF8IhtuHERltTFRnV8vJOuK0M
vcjV8Byvstt0XkblvP2incFOrhJoOUiVTcHBpvm2OB3sr1Dgq2f7uB7APKFWIFyb nAUH3uowrR4j9wNPbKMG9lTS3Ee3Y94zPb6l/pTOhQHWxaQFBRthAaxbkpby5M68
utxRQ38L68CtmgxwgdmJl8YRWuLJBuwwLlNC6iEAPHUN9pLkqFvPl9sw9YmGHIma Bqby6ovfnnuHvDMBWr3fZZ3k+/kBRZVkb9iGfl8NpNbo5z8RdFoTVbABMJ6mnU2T
6zlv+OlOrXHVBnQ3iqaJ9MqHKcbjFwx8vg37fGZAu2tTdgJYcefO4TYWjh9RDiio V7KGYQc5l/BVLPDm2RB9wHw+ChQwuIsGBX37xiQ3o/EqhNYK3BoQewdtXtdeRYWb
qhCnhDvRbZcyNRGvxm3oyaKMfhXw16SqvenHYGYJtY0RHe2jwM9cip8RylU1kVSA +dS1ZONMEnABQ1tU1BRzK+DU67Ts5GaOP2ZrHvcLxoix40yO1j7PlI228HMsrcSB
+Qv7gbdY -----END CERTIFICATE-----

Dossier de preuve

Procédure

Token de la procédure	90aea8ea-0334-4121-8972-5b9f57b80496
Date de création	2024-01-25 19:56:21
Date d'expiration	2024-02-01 00:00:00
Date d'envoi	2024-01-25 19:56:25
Validation	Validation automatique

Signé par

Stephanie RIPOLL

HECTARE SA Initiateur

Projet ou Programme	LES JARDINS D´OCEANE
Token BlobSign	
Type BlobSign	

Signataire

Prénom	Stephanie
Nom	RIPOLL
Token du signataire	6006caba-a9e0-42a1-9cb8-957cb5fc26bb
Adresse mail	stephanie.ripoll@hectare.fr
Numéro de téléphone	+33648211078
Adresse IP	176.166.84.176
Document signé le	2024-01-26 18:26:50

Authentification

Phrase de consentement	
Mode d'authentification	sms
Hash du code (sha256)	4a9a30af314d7fb4256af26ed35d8bc20bb4a8e0a8d7d7000d8efeacf34d69d0
Canal utilisé	text
Validé le	2024-01-26 18:26:45

Contrat

Token	Hash (sha256)	Type mime
1050dd1a-22c8-4b04-92b1-69b2cb72573a	8232636275df3932d8644095b8164bd5b34694afdfe4efd29bcffdf5193db139	application/pdf

Certificat

Hash de révision (sha256)	2cb6d959de1574906a8a80bda7f5bf229be59d3199fedd9fd58b2c312482760a
DN	CN=YOUSIGN, C=FR, O=YOUSIGN, 2.5.4.97=NTRFR-794513986, OU=0002 794513986, serialNumber=2023-12-21 15:41:20:983
Pays	FR
Généré le	2023-12-21 14:31:20+01:00

Chaine de certificat

-----BEGIN CERTIFICATE----- MIIHyjCCBbKgAwIBAgIINVEwF1Ojvj0wDQYJKoZIhvcNAQELBQAwgYExKTAnBgNV
BAMMIFIPVVNJR04gU0FTIC0gUVVBTElGSUVEIFNFQUwyIENBMRcwFQYDVQQLDA4w MDAyIDc5NDUxMzk4NjEUMBIGA1UECgwLWU9VU0lHTiBTQVMxGDAWBgNVBGEMD05U
UkZSLTc5NDUxMzk4NjELMAkGA1UEBhMCRIIwHhcNMjMxMjIxMTQzMTIyWhcNMjYx MjIwMTQzMTIyWjCBhjEQMA4GA1UEAwwHWU9VU0lHTjEgMB4GA1UEBRMXMjAyMy0x
Mi0yMSAxNTo0MToyMDo5ODMxFzAVBgNVBAsMDjAwMDIgNzk0NTEzOTg2MRAwDgYD
VQQKDAdZT1VTSUdOMRgwFgYDVQRhDA9OVFJGUi03OTQ1MTM5ODYxCzAJBgNVBAYT AkZSMIIBojANBgkqhkiG9w0BAQEFAAOCAY8AMIIBigKCAYEAwvm3IUy0e87oAQxC
Ow/S33bQyTE1yLERxMhUNzzpQovV81gJABNT0gCivrb2mQd7zVeDzhPcsXZXjPhz I1tQ+EaKr/OhKawXNsQHBWvLZQ/6g79b/kQaOKivNJGOCxWQvpq2vdi2EfGFqLue
+VotrhPuLR31AfSHzaYRu2Rb0aYrUOGvDeb5K+Wfd2/FvC/I1rzMyRDEuMCV4zs6 yxLci9oUYJFafO3GRZNb7sbzfoy8pTmkTaDNHZRXMdTDyeT5APgMV7NOXpNeichl
61p3K2rh3vMQk0l8CdjhUE9OkbpvpOxnOVylkl5mnPiVZiT6KF+kecdVe9HTZp2H cWDiQuJUKlqMPdymMv3IUAr/4gI7HQGcwoyUCLS44x1WZjdJ+Js0DvrEui6F9YgJ
yax2QWqG7kiBsh4suZEdj+KTf5wChCmYEPYNJMKngJerkSkocMFs3IPFhRTcsPDw zslz+UMeF3d65hUutI/FqqLyEGJuvZ+dkHcsYNeXqrfjseH3AgMBAAGjggK9MIIC
uTAMBgNVHRMBAf8EAjAAMB8GA1UdIwQYMBaAFEXAV10Cr5Dh46Ko+ENDtMv/wQJY MIHzBggrBgEFBQcBAQSB5jCB4zA9BggrBgEFBQcwAoYxaHR0cDovL2NybC55b3Vz
aWduLmZyL3lvdXNpZ25zYXNxdWFsaWZzZWFsMmNhLmNydDA+BggrBgEFBQcwAoYy aHR0cDovL2NybDIueW91c2lnbi5mci95b3VzaWduc2FzcXVhbGlmc2VhbDJjYS5j
cnQwPgYIKwYBBQUHMAKGMmh0dHA6Ly9jcmwzLnlvdXNpZ24uZnIveW91c2lnbnNh c3F1YWxpZnNlYWwyY2EuY3J0MCIGCCsGAQUFBzABhhZodHRwOi8vb2NzcC55b3Vz
aWduLmZyMEsGA1UdIAREMEIwQAYKKoF6AYIuAQ0BADAyMDAGCCsGAQUFBwIBFiRo dHRwOi8veW91c2lnbi5mci9mci9wdWJsaWMvZG9jdW1lbnQwIAYDVR0lBBkwFwYK
KwYBBAGCNwoDDAYJKoZIhvcvAQEFMIHEBgNVHR8Egbwwgbkw06A5oDeGNWh0dHA6 Ly9jcmwueW91c2lnbi5mci9jcmwveW91c2lnbnNhc3F1YWxpZnNlYWwyY2EuY3Js
MDygOqA4hjZodHRwOi8vY3JsMi55b3VzaWduLmZyL2NybC95b3VzaWduc2FzcXVh bGlmc2VhbDJjYS5jcmwwPKA6oDiGNmh0dHA6Ly9jcmwzLnlvdXNpZ24uZnIvY3Js
L3lvdXNpZ25zYXNxdWFsaWZzZWFsMmNhLmNybDAdBgNVHQ4EFgQUO6+5tLGgLoX3
p+9cU2E1shSMnO4wDgYDVR0PAQH/BAQDAgeAMC0GCCsGAQUFBwEDBCEwHzAIBgYE AI5GAQEwEwYGBACORgEGMAkGBwQAjkYBBgIwDQYJKoZIhvcNAQELBQADggIBACay
PkL5qosAs/KJsg+suZQ5L572jfnaqo0RMkHkCy2KIC4vxfsu/ynw+G5voP3ALKzJ 0eR2xk2bDCyeC+YmhL4GKPrQI8ahLK5VCcZozM1SJ78IQ8wmHqCOV6LvUttwG7U8
uiiPi6gRiza7fY/A5irHi0xegTjj+N1HToxEVQFF7zm2xhWsneOLKPnwlcjjlsf3 FleDZDvA1K6QBqNl7FGazajfg4eImJ3OqVKEMZRWja/Pl4oli39woSULcaajauix
0+7Ssrg5UoLiOq+zofiOiY6pQrQjD064R2fSg2ih+lr9BHnOwc4wrwpfbveTyKnZ X2HT6SxGApXKlwopxsDZw9oBxHq8QDB/J8k057b1TjlX1RbrQ9iyt5/y5p87Cn4J
RObkrG5Emp9XsuW4RibW4T07oajNAbKOv+PiQca5FV64difWewYMkkoTeBaS0BC0 1yGXpWZYidZKJXw1tW4hV5WqbapWi9zdtQiq7JEoN3KijRrClUp7Fh0vLcRRrfC3
XebtUrTtJfrqbyPKOOnRirYZU2KzZwDrlKvyKbY+/0WiYSGQCfLMojtLzfhIbzEj 4ThFrc3nymSCKCgl2E/ACxIummziaQqQFYORcR3Dgs4MjINsnxoru2egkh+cBbRT
Za4pyoAK1Cjl5wLQ6RMA7OQ0Q8cWwg2E0Kv8brZ/ -----END CERTIFICATE----- -----BEGIN CERTIFICATE-----
MIIHWjCCBUKgAwIBAgIlbjkJA7L4Sy4wDQYJKoZIhvcNAQELBQAwejEfMB0GA1UE AwwWU9VU0lHTiBTQVMgLSBST09UMiBDQTESMBAGA1UECwwJNzk0NTEzOTg2MRQw
EgYDVQQKDAtZT1VTSUdOIFNBUzENMAsGA1UEBwwEQ0FFTjERMA8GA1UECAwIQ0FM
VkFET1MxCzAJBgNVBAYTAkZSMB4XDTE4MTAwMzE4Mzg00FoXDTI4MTAwMzE4Mzg0 OFowgYExKTAnBgNVBAMMIFIPVVNJR04gU0FTIC0gUVVBTElGSUVEIFNFQUwyIENB
MRcwFQYDVQQLDA4wMDAyIDc5NDUxMzk4NjEUMBIGA1UECgwLWU9VU0lHTiBTQVMx GDAWBgNVBGEMD05UUkZSLTc5NDUxMzk4NjELMAkGA1UEBhMCRIIwggIiMA0GCSqG
SIb3DQEBAQUAA4ICDwAwggIKAoICAQC3hr7y7Xui884B2FUV+3Uh/mENNiDWdGr9 B9Zv6GYAr91mEY/nl2jzXCXRMUyNXm03Cb9HnivKebiKUe07viO1XgWyA0N7JJBk
KmjyWiiVzxYvqn0rNdAvGu+wQVAqiEfOmTrmgjrcwATnTP+wGvbFp4IRRvjXN0FC 1myKWyxxlsCBadGd2n+piJ6TfFlx6Sd40lUQeEtdH+DrbBbSb92CWDD3WaCXXsD4
JlnXOU/Nx+PlXFkMygNqDdUuypEwieX54ZyQx8SbC5xn5wjmwCnBFSxNPU7grb5K IHc/IqvITLNExyOjPHxwgkK8GC9iMsK2pT1/sMgM4V4Hc/4K/gCrKmFPCodQtn/A
BOT/MVRmQlxrJIrgwoOWK6GBbWdog08RmJXhBTL0LWbhBQx8LXEdgwwNb569SF05 COU9p0wx1UR7USmoZuPldzRkHNHMOmjFLCXilShu3wtFxQM9pCaOIiwvS9zUG5K6
K0nHxCyncOnDX8R1fEPTIzs+ztxgQPP+jlhncQ9ELZb5zsoC8M+OVZ2CehRba2pu 8IjbHidtR73SsaQkAxTRPfxUU8RDK69Zxhpz8ZkUqIFkviUeToihMTToITaMCGVJ
1UazGFV/+bT4KJN1BRY5b6jPC9Wus6jZWTiFs4UnVUfmD+uQ5L9xid05xzHs4j0O KQ6kLVrLLQIDAQABo4IB2jCCAdYwDwYDVR0TAQH/BAUwAwEB/zAfBgNVHSMEGDAW
gBTHbmfwqBMXlhHclDineQphym8bxzCBvQYIKwYBBQUHAQEEgbAwga0wNwYIKwYB BQUHMAKGK2h0dHA6Ly9jcmwueW91c2lnbi5mci95b3VzaWduc2Fzcm9vdDJjYS5j
cnQwOAYIKwYBBQUHMAKGLGh0dHA6Ly9jcmwyLnlvdXNpZ24uZnIveW91c2lnbnNh c3Jvb3QyY2EuY3J0MDgGCCsGAQUFBzAChixodHRwOi8vY3JsMy55b3VzaWduLmZy
L3lvdXNpZ25zYXNyb290MmNhLmNydDCBsgYDVR0fBIGqMIGnMDWgM6Axhi9odHRw Oi8vY3JsLnlvdXNpZ24uZnIvY3JsL3lvdXNpZ25zYXNyb290MmNhLmNybDA2oDSg
MoYwaHR0cDovL2NybDIueW91c2lnbi5mci9jcmwveW91c2lnbnNhc3Jvb3QyY2Eu Y3JsMDagNKAyhjBodHRwOi8vY3JsMy55b3VzaWduLmZyL2NybC95b3VzaWduc2Fz
cm9vdDJjYS5jcmwwHQYDVR0OBBYEFEXAV10Cr5Dh46Ko+ENDtMv/wQJYMA4GA1Ud DwEB/wQEAwIBBjANBgkqhkiG9w0BAQsFAAOCAgEAB0kqg7y85vtT/VnBTd5w7SoK
ElVp6ZaH7qGSGnLferadV8o23awkE8K5AHbM/I2eUbwF8Bw47JPTbCwIV+/FLUiG AOMc66QFUtX/yXjcaCprhU/VQ4muiIF0mro0iva99+BBjs6D8eU58gmpBI+RoUXd
cqnGFAWEZeWhWoPlYy5xr1lO/jDHZh1oF1achFkIUclAN4NcDCvcRbUeO5pVKAnd YlRd26v26ct0PCwvnzS4RCDeEkxNBLTGN0/24JlxOVd4vJo0Q5/AVt5E60nus3Sz
Fx4AcSoZAQgNZLSeuhOPXBZZJBEVK+6pMkAwlv47ltfqJTfYrQTGKBNkhKqaKjMF 9iCVvTGISCNrLsmdDUV+yvJVcms7bnom7PG7+qFgHGwUACt9cVpcYFgE/4vYyUX7
iLopkeOCGXOOUNur+70q4HJVdSSnneFCZpjdA3hDLIjCgh9Uy3tZ9IjzU9q5Vl/z fu6H7FDZcuprHQ51+ap6SUZN9egc7z5+f3W3R+1jbSjq5TFSFXzWKMG0bANKKnjE
PdCiRetL5jIedwEDJKT9g2zcYri0CFYQUILtBX8tElW3b9XU43/vXp0I4xErolCb Ht6dfCvf6m77Wd+YFvlh9sO1r7lOlVSRQ1Yd2eHn4uMmIPldWtkyJ3bL+Lf6V4ab
kiJ4bbeCNS4LzeD6iT0= -----END CERTIFICATE----- -----BEGIN CERTIFICATE----- MIIGkjCCBHqgAwIBAgIIdywjl/BAgbowDQYJKoZIhvcNAQELBQAwejEfMB0GA1UE
AwwWWU9VU0lHTiBTQVMgLSBST09UMiBDQTESMBAGA1UECwwJNzk0NTEzOTg2MRQw
EgYDVQQKDAtZT1VTSUdOIFNBUzENMAsGA1UEBwwEQ0FFTjERMA8GA1UECAwIQ0FM
VkFET1MxCzAJBgNVBAYTAkZSMB4XDTE1MTAyMTIyNTQwOVoXDTM1MTAyMTIyNTQw
OVowejEfMB0GA1UEAwwWU9VU0lHTiBTQVMgLSBST09UMiBDQTESMBAGA1UECwwJ
Nzk0NTEzOTg2MRQwEgYDVQQKDAtZT1VTSUdOIFNBUzENMAsGA1UEBwwEQ0FFTjER MA8GA1UECAwIQ0FMVkFET1MxCzAJBgNVBAYTAkZSMIICIjANBgkqhkiG9w0BAQEF
AAOCAg8AMIICCgKCAgEAtqib6oQ63XSYiQhA32TCXEnu80Yo4CBcL5WLT18XwKcn i1N2Sq0U39Pt1MKrubsIAzVgLDszvIuqNITd8DlY01yRXRBfUWZTDQ0dZY+aolxj
MJhXcFVx0JBhZmG5hfcDIvyIliPKBoKylQd21pAePiMXeKmUFFv2iuRYAlZzO8nM xFiygYYLst5t0XhUjWcGQxptYazTS32CQXyNvuBprn3Z0Ii8cz+I/VKn4egIlFoy
5/fzbIPDB0NIHcQSv2s+fqxdwMlu8nRfR5o4G2PGHPLkv3qHeEDwUkihwqp3tbr9 yFbIHNVayehvfTOzteKBnu05ALZICZqzmhwA4JOOf1q7VcmKmsI6BX37LbdtxkLO
vTGT/8RMfkt+QyQYBuUb4a3Bt24BvHDbsG9sKbFzox8aQD0dLg1DnqHTtt1LDXQ nvRLEMDRv/4FFx5mgRd43VLUAwUPhCukFDKIjhqgN1RBKGu6Fzm/uxI78EG8J38l
LigsGVz/S27MqIenKcIlT3FP7cefxdDb2H6geHbMpQwP82u335cab67D2jueir3x /xXXTGMeH/IFCMPtQkz84tBeRmjlnl9uYdwuaVGD6HRqOkjOWxoKD7MByhZgyA+A
JyxRjE+7/XLtcJjG1X8JfWpkJwuM2YdivmsrNF1lgoL4KTuWXJww8ZqfvmVjhZ0C AwEAAaOCARowggEWMB0GA1UdDgQWBBTHbmfwqBMXlhHclDineQphym8bxzAPBgNV
HRMBAf8EBTADAQH/MB8GA1UdIwQYMBaAFMduZ/CoExeWEdwgOKd5CmHKbxvHMIGy BgNVHR8EgaowgacwNaAzoDGGL2h0dHA6Ly9jcmwueW91c2lnbi5mci9jcmwveW91
c2lnbnNhc3Jvb3QyY2EuY3JsMDagNKAyhjBodHRwOi8vY3JsMi55b3VzaWduLmZy L2NybC95b3VzaWduc2Fzcm9vdDJjYS5jcmwwNqA0oDKGMGh0dHA6Ly9jcmwzLnlv
dXNpZ24uZnIvY3JsL3lvdXNpZ25zYXNyb290MmNhLmNybDAOBgNVHQ8BAf8EBAMC AQYwDQYJKoZIhvcNAQELBQADggIBAA5xqupoioZkN7aoCbZOQEjyHW71n8y9e2vi
xdPsqDkxAlJl7BBOnSpv9nUo53zlkZwRFovPiUdY58T7cg1HLRecrdKFYryVEdJ9 bpmebOz3l3duPygGF3DwNtXi0CuHwckzSzsP82GNF8IhtuHERltTFRnV8vJOuK0M
vcjV8Byvstt0XkblvP2incFOrhJoOUiVTcHBpvm2OB3sr1Dgq2f7uB7APKFWIFyb nAUH3uowrR4j9wNPbKMG9lTS3Ee3Y94zPb6l/pTOhQHWxaQFBRthAaxbkpby5M68
utxRQ38L68CtmgxwgdmJl8YRWuLJBuwwLINC6iEAPHUN9pLkqFvPl9sw9YmGHIma Bqby6ovfnnuHvDMBWr3fZZ3k+/kBRZVkb9iGfl8NpNbo5z8RdFoTVbABMJ6mnU2T
6zlv+OlOrXHVBnQ3iqaJ9MqHKcbjFwx8vg37fGZAu2tTdgJYcefO4TYWjh9RDiio V7KGYQc5l/BVLPDm2RB9wHw+ChQwuIsGBX37xiQ3o/EqhNYK3BoQewdtXtdeRYWb
qhCnhDvRbZcyNRGvxm3oyaKMfhXw16SqvenHYGYJtY0RHe2jwM9cip8RylU1kVSA +dS1ZONMEnABQ1tU1BRzK+DU67Ts5GaOP2ZrHvcLxoix40yO1j7PlI228HMsrcSB
+Qv7gbdY -----END CERTIFICATE-----