

HECTARE

URBANISME DURABLE

CONTRAT DE RESERVATION

LOTISSEMENT	LE VAL MARIDATS
COMMUNE	CLERMONT-LE-FORT
LOT N°	6

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

Ci- après dénommée "LE RESERVANT"

D'UNE PART.

Et

Mr LERMA PLANELLS JORGE né le 19/04/1988 à Valencia (Espagne)
Profession : Kinésithérapeute libéral

MME STAEBLER SARAH née le 05/06/1991 à Nice
Profession : Directrice technique

Demeurant : 4 impasse de Candie – 31100 TOULOUSE

Téléphone : 07 82 61 75 44/06 65 45 37 90

Mail : jorgelerma88@hotmail.com/sarah.staebler@orange.fr

Ci- après dénommé(s) "LE RESERVATAIRE"

D'AUTRE PART.

PRESENCE – REPRESENTATION

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

Le réservataire est ici présent.

Mme Staebler Sarah est ici présente. Mr Lerma Planells Jorge est représenté par Mme Staebler en vertu d'une procuration (annexée) en date du 30 avril 2024

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

JP SS

En date du **14/10/2022**, il a été délivré un permis d'aménager portant le numéro **PA031 148 18 S0001T02** autorisant la création d'un lotissement dénommé **LE VAL MARIDATS** sur la commune de **Clermont-le-Fort**.

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

CABINET ACTI GEO
42 route de Launaguet
31200 TOULOUSE
Tél : 05 34 42 17 75

Le réservataire déclare avoir reçu copies et pris connaissance des pièces essentielles suivantes

Le permis d'aménager et ses éventuels modificatifs,
Le plan de masse, le plan de situation, le plan de commercialisation,
Le 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 AMOUROUX
10 Ave José Cabanis-
31130 QUINT-FONSEGRIVE

Pour le réservataire :

Maître Pierre DOUX – Vallis clausa notaire-Sorgue -04 90 39 16 86

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

1 - DESIGNATION

Le réservant confère au réservataire qui l'accepte, **avec faculté de substitution** la faculté d'acquérir dans les conditions ci-après définies, **le lot numéro 6 cadastré E260** de l'opération précitée, d'une **superficie de 1500 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 300 m².

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

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

JP 8

2 – PRIX DE VENTE

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

179 900 euros (CENT DIX NEUF MILLE NEUF CENT EUROS)

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.

Le RESERVANT précise que le RESERVATAIRE a bénéficié d'une remise de dix mille euros (10 000 euros) sur le prix du terrain objet des présentes. Cette remise est expressément conditionnée à la signature de l'acte authentique avant le 30 OCTOBRE 2024. A défaut, le prix de la présente vente sera conforme au prix grille à savoir 189 900 euros payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique

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

Néant

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 : 422 000 EUROS



DUREE MAXIMUM DU OU DES PRETS : 25 ans

TAUX D'INTERETS MAXIMUM ACCEPTE hors assurance : 4 %

Le réservataire s'oblige à déposer un dossier de financement complet pour l'instruction de sa demande de prêt **au plus tard 30 juillet 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 l'indemnité d'immobilisation sera définitivement acquise au réservant.

La présente condition suspensive devra être réalisée **au plus tard 30 Septembre 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.

5.1-2 PERMIS DE CONSTRUIRE

Le présent contrat de réservation est soumis à la condition suspensive de l'obtention par le RESERVATAIRE d'un permis de construire purgé du recours des tiers et du retrait administratif, pour la réalisation d'une construction à usage d'habitation d'une SDP maximale de 300m².

Le RESERVATAIRE s'oblige à déposer sa demande de permis de construire, **au plus tard le 15 JUIN 2024** et à adresser immédiatement au RESERVANT copie du récépissé de dépôt du permis de construire.

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

Le RESERVATAIRE devra avoir obtenu son permis de construire **au plus tard le 30 AOUT 2024**

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

Etant observé que le RESERVATAIRE devra justifier au RESERVANT de l'obtention ou non du permis de construire à la date sus indiquée, par courrier recommandé avec accusé de réception, au plus tard dans les quinze jours de la réception de la décision prise par l'autorité compétente accordant ou refusant la délivrance du permis de construire.

L'acquéreur s'oblige à faire afficher le permis de construire dans un délai de 8 jours à compter de son obtention et le faire constater par huissier de justice à 3 reprises pendant le délai de recours (2 mois à compter de la date d'affichage sur le terrain).

Etant ici précisé que la condition suspensive sera réputée réalisée à l'expiration du délai du recours des tiers augmenté des 15 jours de notification. A défaut d'affichage du permis de construire dans les délais, la présente condition sera réputée réalisée.

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

6- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

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

=> Le réservataire souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent ou pourront grever le bien immobilier ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, ou administratives et à profiter en retour de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le réservant.

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

=> Le réservataire acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes foncières forfaitairement fixées ci-après, taxes et charges de toute nature auxquels le bien immobilier ci-dessus désigné peut et pourra être assujéti, sans exception ni réserve.

=> Le réservataire acquittera tous les frais, droits et honoraires des présentes et de l'acte authentique de vente et de ses suites.

7 – CONDITIONS PARTICULIERES ET SERVITUDES

7.1 CONDITIONS PARTICULIERES

Les lots 1 à 5 doivent implanter la façade principale entre 0 et 10m

Les lots de 6 à 14 doivent respecter un recul de 10 m de la voie pour l'implantation de la construction principale

Les lots 6,7,8,9,10,11 et 12 devront s'implanter à 15 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la RD35 ;

Il est précisé que les terrains feront l'objet d'un remblai de + de 30 cm.

L'emprise au sol :20% de la superficie du terrain

7.2 REMBLAIS

Les ACQUEREURS des lots 1,2,3,4,5,6 et 7 reconnaissent avoir parfaite information que l'emprise de leur lot doit faire l'objet de travaux de remblaiement entre 30 centimètres et 1 mètre 70 sur l'ensemble de la parcelle.

A ce sujet le VENDEUR déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la consistance et au compactage des remblais effectués.

Par conséquent, les ACQUEREURS sont particulièrement attirés sur la nécessité de réaliser une étude de sols pour tenir compte de cette situation. Il est ici précisé que la hauteur de remblai éventuellement indiquée sur les plans de vente est mentionnée à titre indicatif et ne peut en aucun cas se substituer à une étude de sols.

Les ACQUEREURS prenant les lots en l'état sans recours possible à l'encontre de l'aménageur.

7.3 SERVITUDES

Les lots 2,3 et 4 sont grevés d'une servitude eaux usées et eaux pluviales au sud des lots

Les lots 1, 7,13 et 14 sont grevés d'une servitude eau pluvial.

8 - SONDAGES, ETUDES DE SOL ET ALTIMETRIES

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

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

Le RESERVANT attire l'attention du RESERVATAIRE sur le fait :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 – 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.

10- CAUTIONS

10.1 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 **MILLE EUROS (1000 euros)** 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.

10.2 : 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 **1000 euros (Mille euros)** 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.

11 - 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.

12 – 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 : **30 OCTOBRE 2024**

- 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.

13 - 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 **DEUX MILLE CINQ CENT EUROS (2500 euros) 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 :	CCBPPRPPPPG		
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, démontreraient 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 cents euros (**500 €**) au titre des frais de dossier. En cas de réitération des présentes par acte authentique, cette somme viendra en déduction du prix de vente. Dans le cas contraire, elle sera acquise au réservant.

18- FRAIS ANNEXES

(Signature)

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).

.=> Frais de géomètre : 360 euros

=> La caution voirie et réseau pour un montant de : 1000 euros

=> La caution obligation acquéreur pour un montant de : 1000 euros

=> Les frais de constitution de l'association syndicale pour un montant de : 150 euros

=> Le forfait impôt foncier pour un montant de : 50 euros

18.3 POSTERIEUR A L'ACTE DE VENTE

=> Les diverses taxes liées au permis de construire de sa construction taxe d'aménagement et PFAC

19 - FACULTE DE RETRACTATION OU ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

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

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

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

SAS HECTARE -45 rue Garance-31670 LABEGE

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*

JP.
SD

des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours. Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

20 - NOTIFICATION PAR ENVOI ÉLECTRONIQUE

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

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

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

21 - ENVOI ELECTRONIQUE

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

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte email qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière. Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR 24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

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

22 - ADRESSES ELECTRONIQUES

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

Mr Lerma Planells : jorgelerma88@hotmail.com

Mme Staebler : sarah.staebler@orange.fr

23- MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES

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

Les informations ainsi récoltées font l'objet :

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

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

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

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

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

24 - CONCILIATION - MEDIATION - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

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

Fait en deux exemplaires, à

Le 30 avril 2024

Le RESERVATAIRE

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

Lu et Approuvé



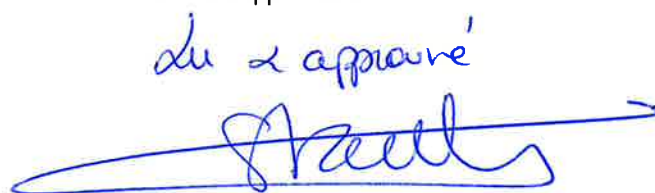
HECTARE.fr
TERRAINS A VENDRE

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

Le RESERVANT

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

Lu et Approuvé



LERNA PLANEUS Jøge
4 empanse de landie
31100 Toulouse

A Toulouse
Le 30/04/2024

Je soussigné, LERNA PLANEUS Jøge, par la présente

donne pouvoir à ma conjointe STAEBLER Sarah de
signer le contrat de réservation en mon nom pour
le lot 6 du programme de Clement le fait au prix
de 179 900 euros.

Fait pour valoir ce que
de droit

LERNA PLANEUS Jøge



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

68 LES MARIDATS 31810 CLERMONT-LE-FORT

Adresse: 68 Les Maridats 31810 CLERMONT LE FORT
Coordonnées GPS: 43,445912, 1.449606
Cadastre: E 160

Commune: CLERMONT LE FORT
Code Insee: 31148

Reference d'édition: 2552778
Date d'édition: 16/01/2024

Vendeur:
HECTARE
Acquéreur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

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 1
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Fort Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)
PPR Naturels Mouvement de terrain	OUI	Mouvement de terrain Approuvé 30/09/2013
		Mouvement de terrain Tassements différentiels Approuvé 30/09/2013
		Mouvement de terrain Ariège-Lèze Approuvé 09/02/2001
		Mouvement de terrain Affaissements et effondrements (cavités souterraines) Ariège-Lèze Approuvé 09/02/2001
		Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Ariège-Lèze Approuvé 09/02/2001
		Mouvement de terrain Glissement de terrain Ariège-Lèze Approuvé 09/02/2001
		Inondation Par ruissellement et coulée de boue ✓ Ariège-Lèze Approuvé 09/02/2001
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation ✓ Ariège-Lèze Approuvé 09/02/2001
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau ✓ Ariège-Lèze Approuvé 09/02/2001
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/GTRVK>

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.

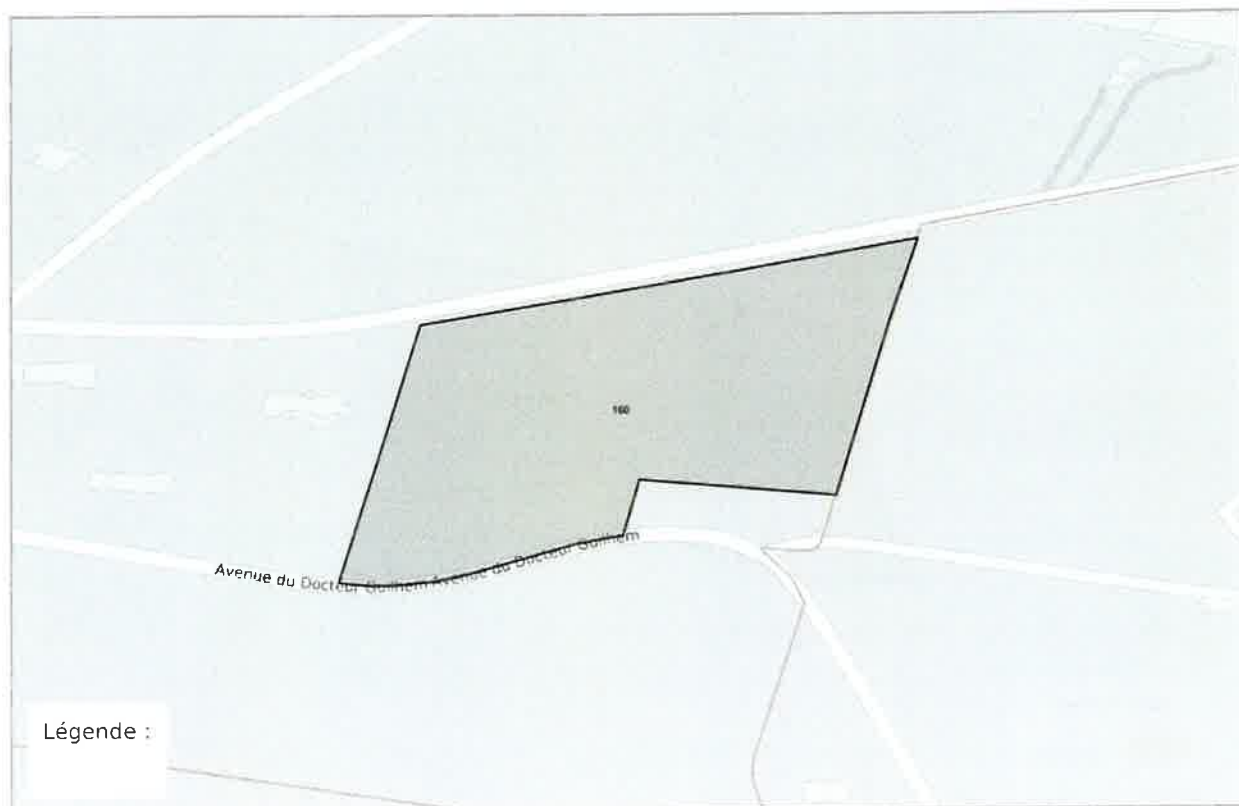


ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

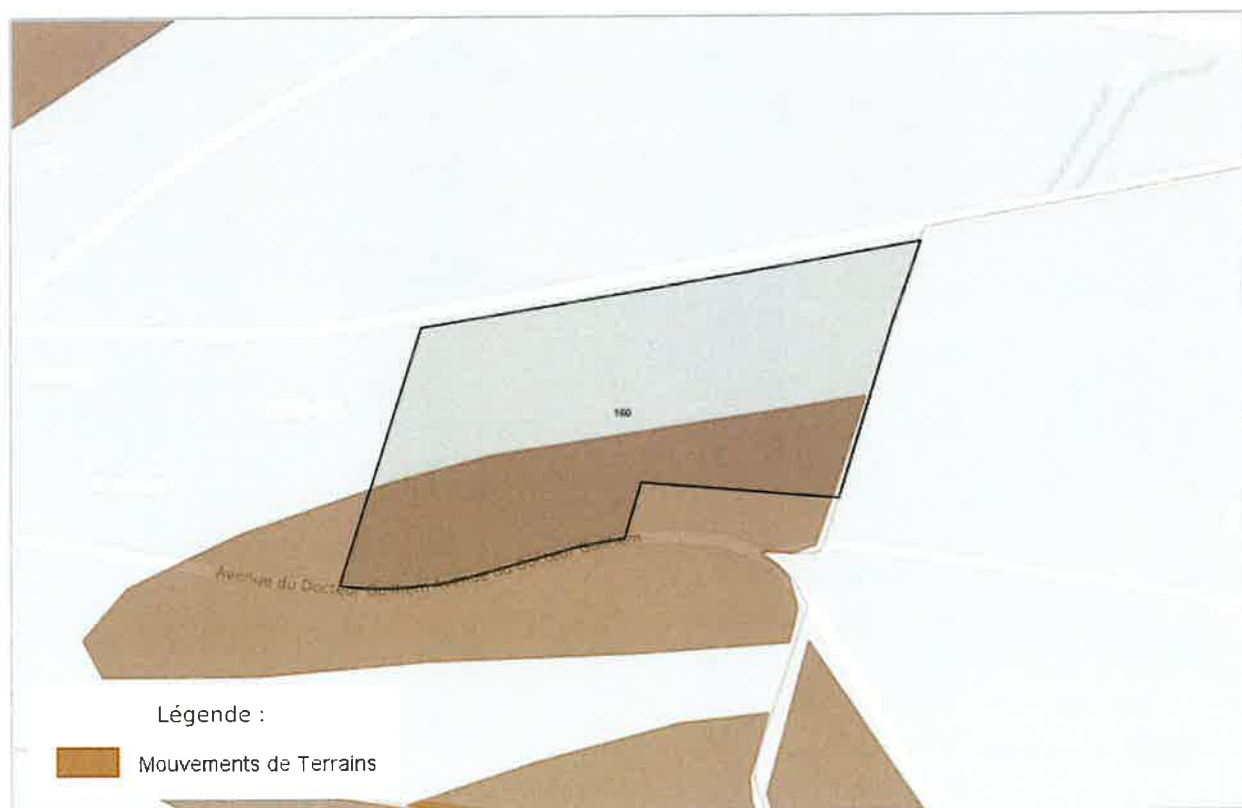
Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral									
N°	du		21/09/2017		Mis à jour le				
Adresse de l'immeuble			Code postal ou Insee		Commune				
68 Les Maridats			31810		CLERMONT LE FORT				
Références cadastrales :			E 160						
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									
prescrit		anticipé		approuvé		X		Oui	Non
								date	30/09/2013
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :									
inondation		crue torrentielle		remontée de nappe				avalanches	
cyclone		mouvements de terrain		sécheresse géotechnique		X		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
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									
prescrit		anticipé		approuvé				Oui	Non
								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
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
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :									
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement									
								Oui	Non
L'immeuble est situé en zone de prescription									
								Oui	Non
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés									
								Oui	Non
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location									
								Oui	Non
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire									
L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en									
zone 1		zone 2		zone 3		zone 4		zone 5	
X									
très 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
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon									
> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3									
								Oui	Non
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
Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveau:									
		zone D		zone C		zone B		zone A	
		faible		modérée		forte		très forte	
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*									
* catastrophe naturelle minière ou technologique									
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente									
vendeur				date / lieu				Oui	Non
HECTARE				16/01/2024 / CLERMONT LE FORT				acquéreur	

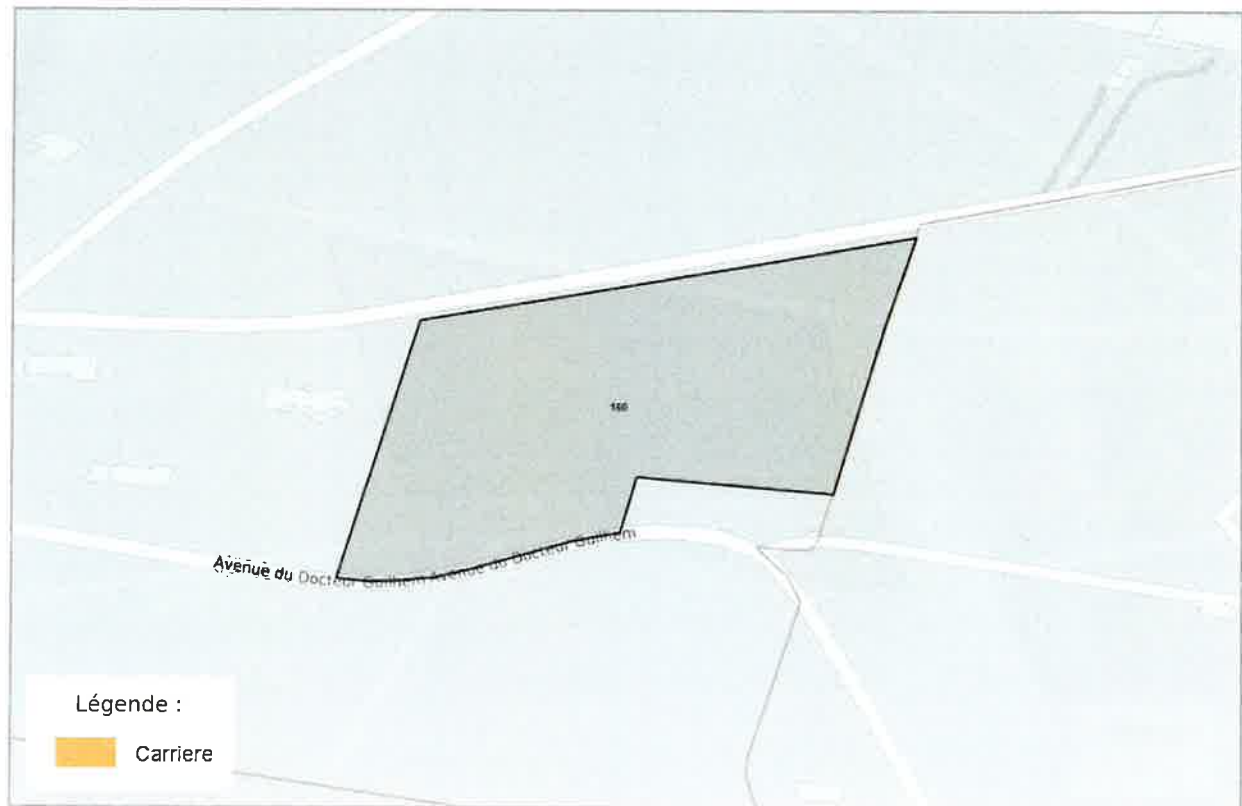
CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



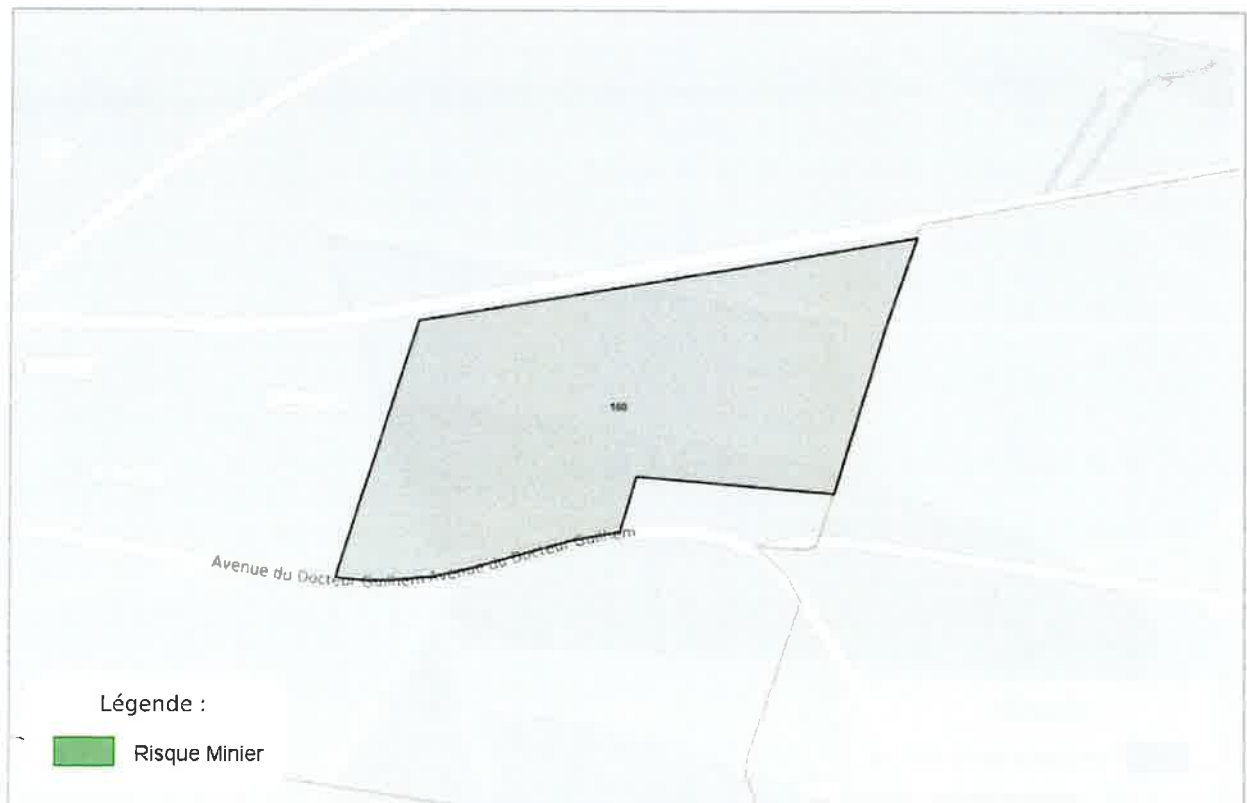
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



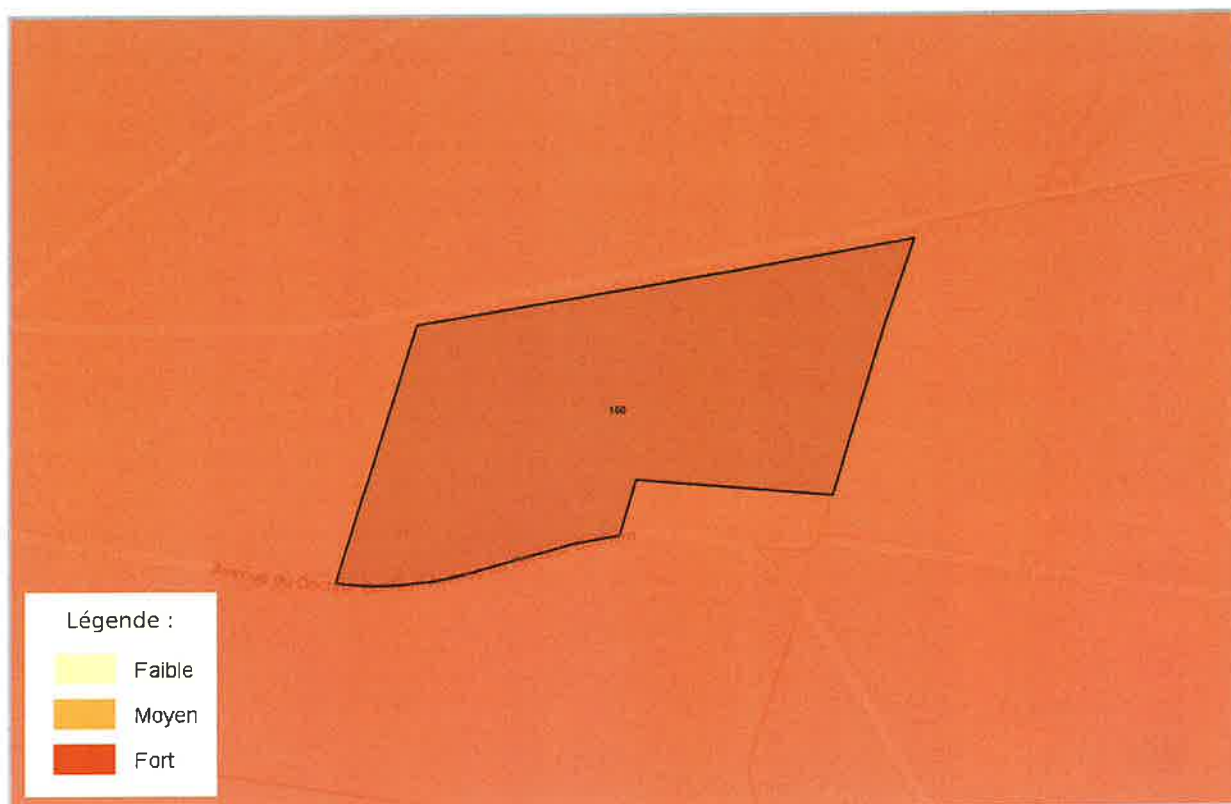
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



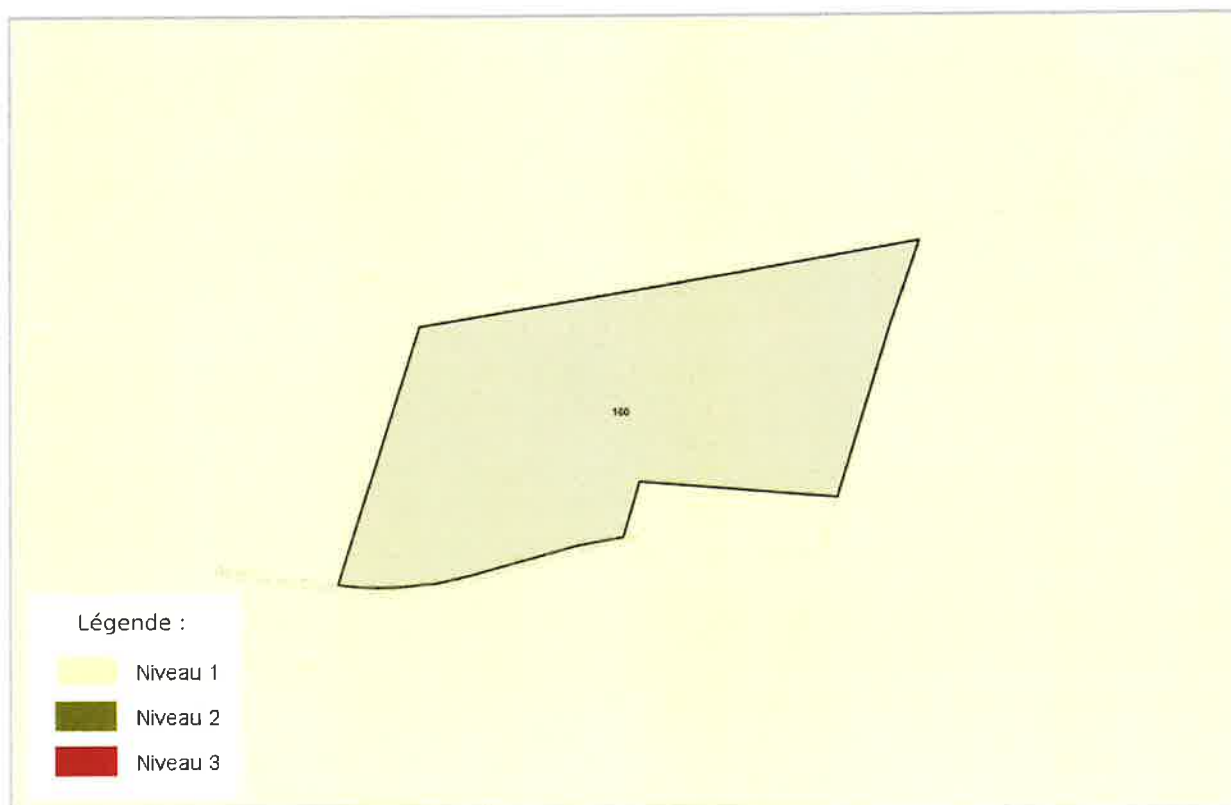
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



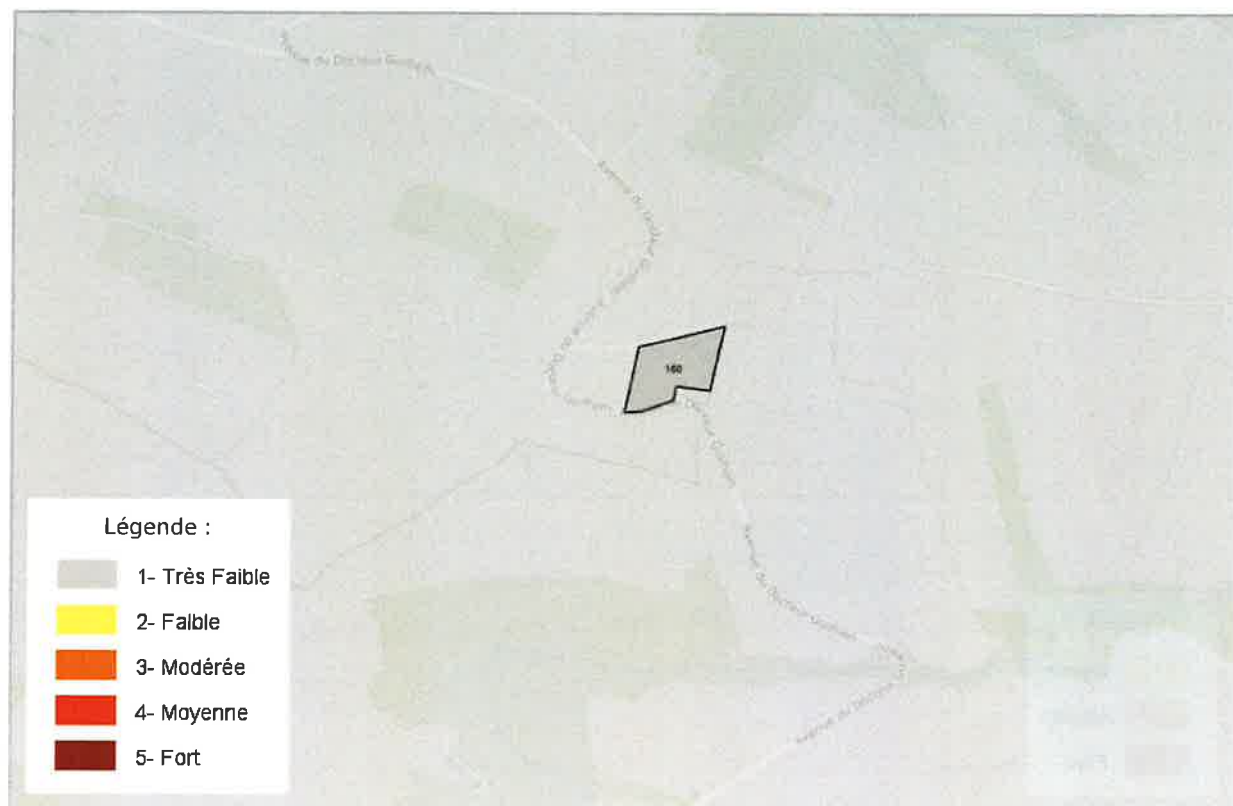
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



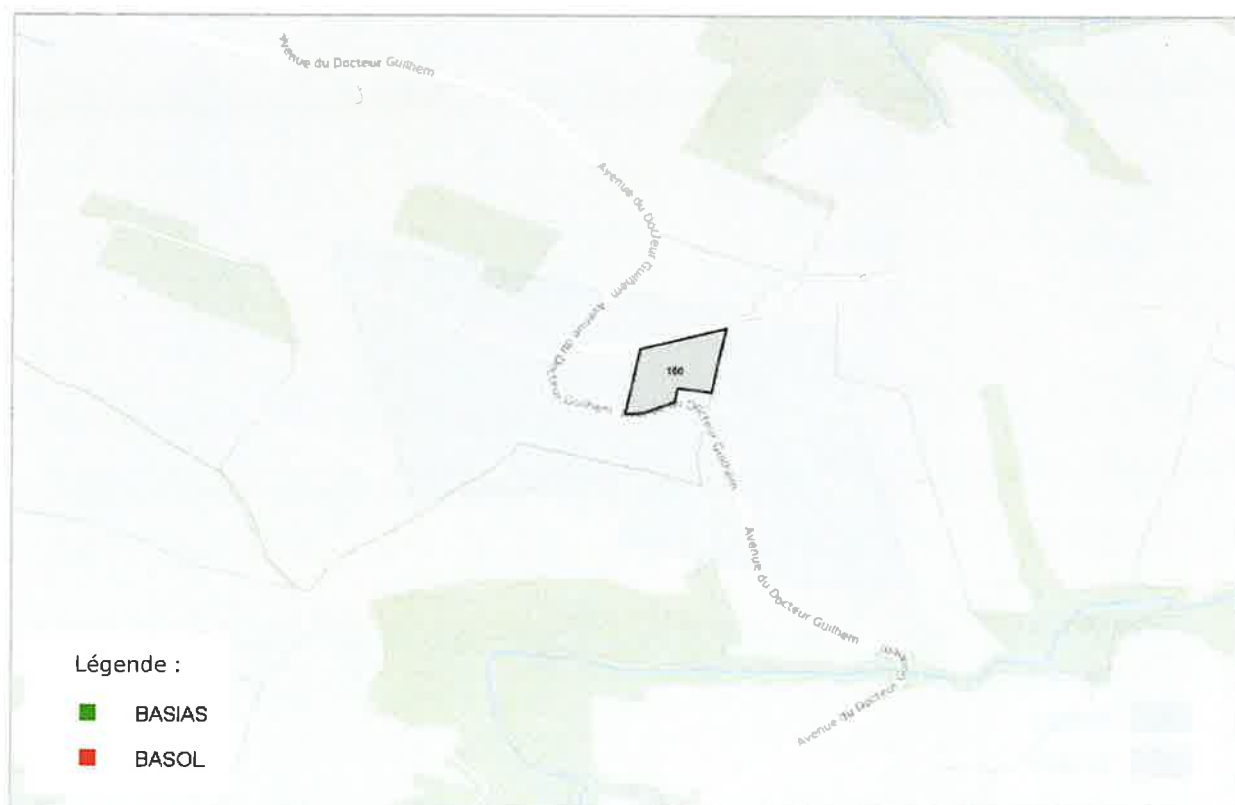
RADON



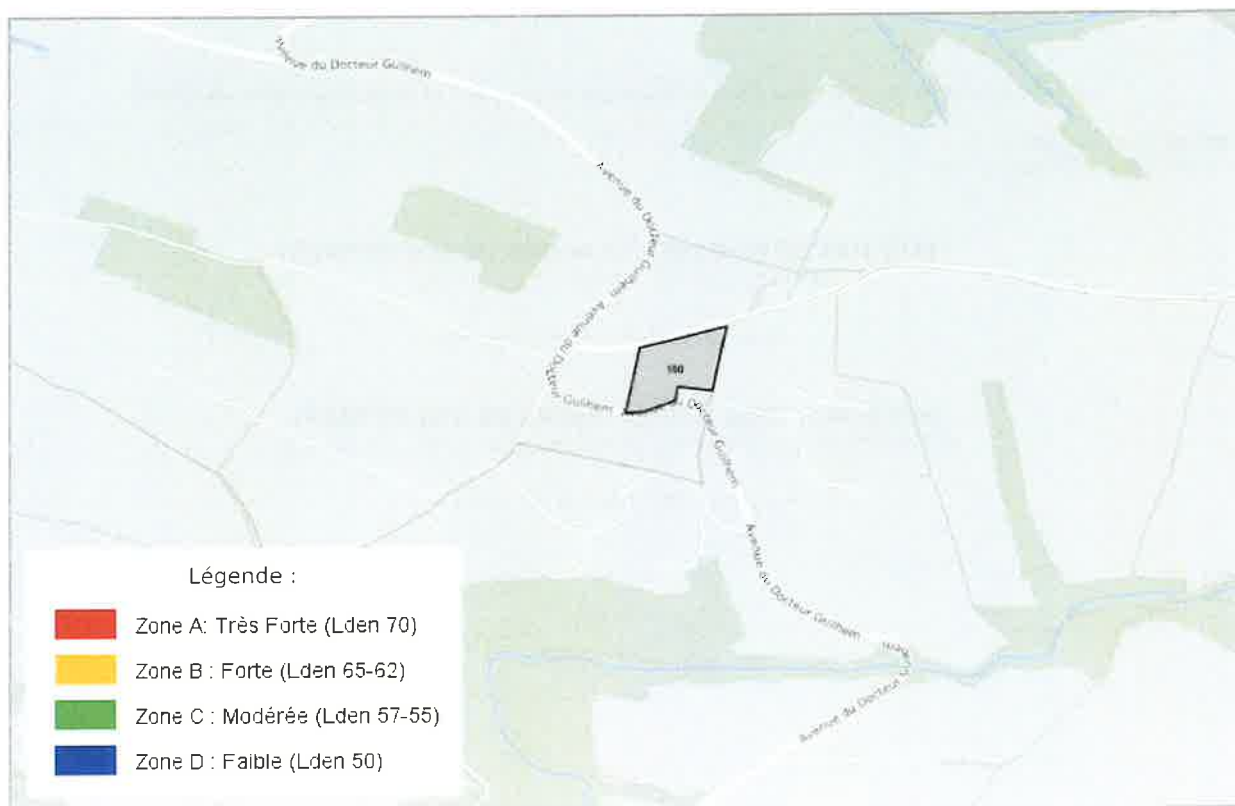
CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



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 SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITES DE SERVICES

La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision

SSP3945566 DEPOT SAUVAGE
None lieu dit CAMBOU CLERMONT LE FORT

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 CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres

Maitre d'Ouvrage

Mr et Mme SOUBIRAN

18 chemin de l'Oppidum

31 320 VIEILLE TOULOUSE

Tel : 06 49 42 53 43

St. 11.

Architecte

**Christian BARTHE**

207 rue Henri Desbals

31100 TOULOUSE

Tel : 06.87.88.89.05

cb.architecture@orange.fr

Maître d'Œuvre VRD et Espaces Extérieurs

**G2 INGENIERIE**

16 avenue Charles de Gaulle - bât n°8

31130 BALMA

Tel : 05.34.27.62.20

Fax : 05.34.27.62.21

g2.toulouse@orange.fr

Projet de Lotissement

Commune de Clermont Le Fort

14 Lots

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

PA 10**REGLEMENT DE LOTISSEMENT**

Etabli par :



A 20.10.2018

PERMIS D'AMENAGER

B 22.02.2019

DEMANDE DE PIECES COMPLEMENTAIRES

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

" Projet de Lotissement "

à Clermont Le Fort

1 – DISPOSITIONS APPLICABLES

Les constructions devront respecter les dispositions du règlement d'urbanisme de la commune de Clermont-Le-Fort en vigueur, au moment de la délivrance de l'arrêté de permis de construire.

De plus, l'ensemble des constructions du lotissement sont soumises au présent règlement intérieur.

2 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

2.2 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder 7 m à la sablière ou à l'acrotère.

2.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée :

- Cas des lots 1, 2, 3, 4 et 5 : implantation d'une partie de la façade principale dans une bande comprise entre **0ml et 10ml** par rapport à l'emprise de la voirie projetée du lotissement,
- Cas des lots 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 : implantation à **15ml minimum** par rapport à limite d'emprise de la RD35,

- Cas des lots 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14 : recul d'implantation de la construction principale de **10m minimum** par rapport à l'emprise de la voirie projetée du lotissement.
- Cas général : 3 m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit en limite(s) séparative(s) pour les constructions dont la hauteur à la sablière ou à l'acrotère est inférieure à 3,50 m, à condition que la longueur cumulée sur la dite limite séparative soit inférieure à 10,00m,
- soit à une distance **minimum de 3,00 m** des limites séparatives.

3 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1 – Aspect extérieur des constructions

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra s'inspirer du nuancier du SICOVAL et de la palette des matériaux et des teintes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

MENUISERIES

La couleur des menuiseries devra s'inspirer du nuancier du SICOVAL et de la palette des matériaux et des teintes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

COUVERTURES

- La pente de toiture sera comprise entre 25 et 35%,
- Les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme. S'agissant de l'aspect, ils devront respecter les tons nuancier du SICOVAL et de la palette des matériaux et des teintes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne.

Toutefois :

- une pente plus faible ou des toits-terrasses pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,

INTEGRATION DANS LA PENTE

Les enrochements ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50m calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

3.2 – Clôtures

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

- Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,60m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas 0,60 m. Elles pourront toutefois être surmontées d'un dispositif à claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

- Clôtures implantées en limite séparative

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel.

Sont ainsi autorisées :

Les murs maçonnés n'excédant pas 0,40 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Les clôtures en grillage doublées ou non de haies mélangées

4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

4.2 – Obligations imposées en matière de plantations

- Espaces libres et plantations à créer

Une haie champêtre agrémentée d'arbustes sera créée en façade arrière des lots 1 à 12 conformément à l'annexe 01 du présent règlement.

Les essences d'arbustes et d'arbres retenues pour composer cette haie sont répertoriées en annexe 02 du présent règlement et doivent être conformes à la liste suivante :

Cornus Sanguinea, Corylus Avellana, Cotoneaster Lacteus, Crataegus Monogyna, Cydonia Oblonga, Cytisus Scoparius, Laurus Nobilis, Prunus Spinosa, Rhamnus Alaternus, Rosa Canina, Sambucus Nigra, Syringa Vulgaris, Viburnum Lantana, Viburnum Tinus.

5 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

Il est ainsi exigé :

Habitation

⇒ Sous destination logement

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.

6 – MESURES COMPLEMENTAIRES DE RETENTION DES EAUX PLUVIALES

Le volume utile de rétention par lot sera assuré par la mise en place par le pétitionnaire du permis de construire, d'une cuve de rétention d'un volume utile de 4m^3 avec dispositif de régulation fixé à 1 litres/seconde et surverse vers le réseau pluvial du lotissement.

Si le projet de construction imperméabilise plus de 150 m^2 (construction, terrasses, voies d'accès), l'acquéreur devra à sa charge mettre en place des mesures de rétention complémentaires afin de ne pas dépasser le débit de fuite du lot fixé à 1 litres/seconde, calculé pour une pluie de période de retour 20 ans.

Concrètement, il conviendra de mettre en place $0,026\text{ m}^3$ de rétention par m^2 de surface supplémentaire imperméabilisée au-delà de 150 m^2 .

Un schéma de principe est joint en annexe n°03 du présent règlement.

PLAN DE REPERAGE DES HAIE CHAMPETRE A CREER	PROJET DE LOTISSEMENT
ANNEXE 01	Echelle : 1/750



HAIE CHAMPETRE



Cornus Sanguinea Winter Flame 'Anny'



Corylus Avellana 'Contorta'



Coloneaster Lacteus



Crataegus Monogyna



Laurus Nobilis



Rhamnus Alaternus



Rosa Canina



Syringa Vulgaris



Viburnum Tinus



Cytisus Scoparius



Viburnum Lantana



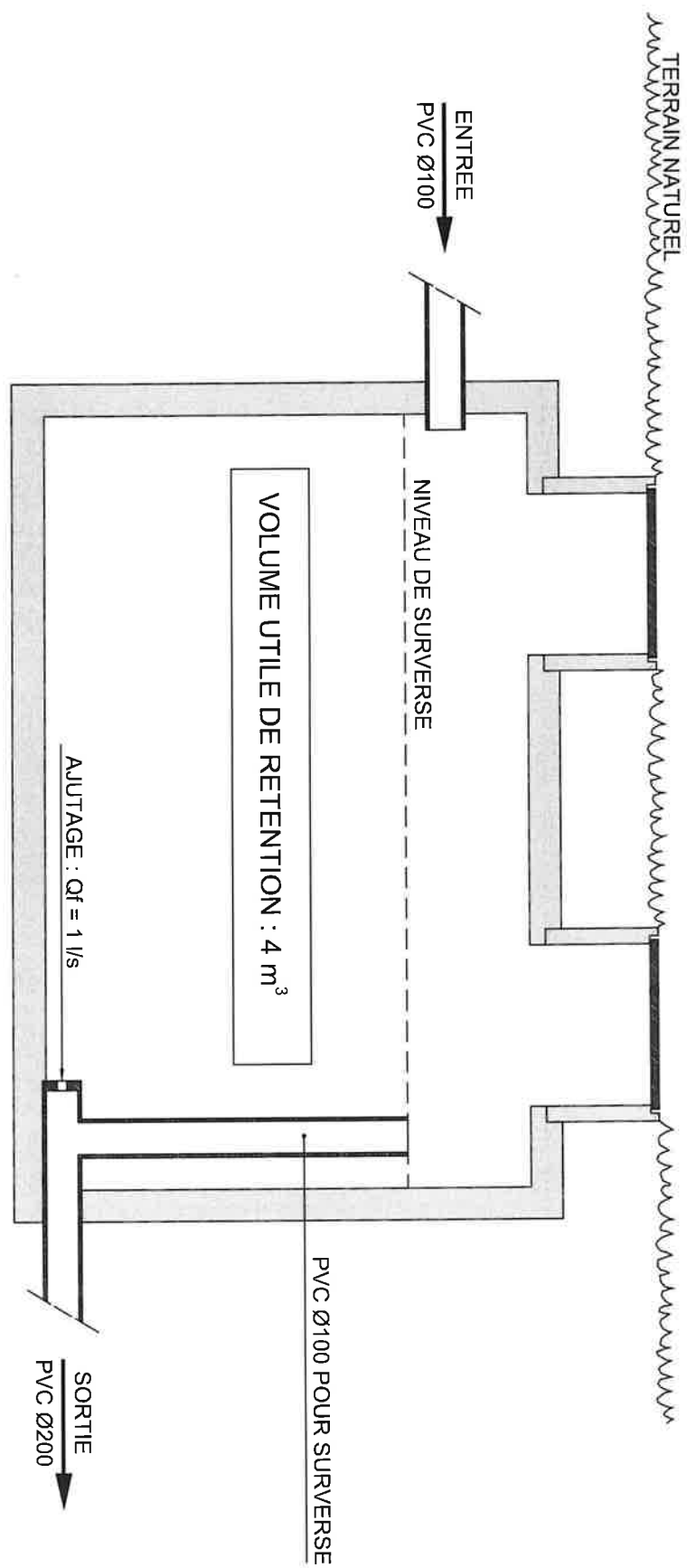
Cytisus Scoparius



Prunus Spinosa



Sambucus Nigra



PROJET DE LOTISSEMENT

ANNEXE 03

CUVE DE RETENTION

Echelle : 1/20

**MAIRIE
de CLERMONT LE FORT**

**TRANSFERT DE PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 05/10/2022	
Par :	HECTARE SA
Représentée par :	Monsieur SAILLY Antoine
Demeurant à :	45 rue Garance 31670 LABEGE
Sur un terrain sis à :	chemin de Rabe, lieu-dit : « Les Maridats » 31810 CLERMONT LE FORT
Cadastré :	148 E 51p, 148 E 52
Nature des Travaux :	Création d'un lotissement de 14 lots à bâtir

N° PA 031 148 18 S0001 T02

Le Maire,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles R424.21 à R424.23,
VU le Règlement National d'Urbanisme,

VU le permis d'aménager N° PA 031 148 18 S0001 accordé le 19/02/2019 à Monsieur SOUBIRAN Emmanuel, pour la création d'un lotissement de 14 lots à bâtir, sur un terrain cadastré section 148 E 51p, 148 E 52, sis chemin de Rabe, lieu-dit « Les Maridats », transféré sous le N° PA 031 148 18 S0001 T01 le 08/04/2019 et prorogé le 07/02/2022 pour une durée d'un an soit jusqu'au 19/02/2023,

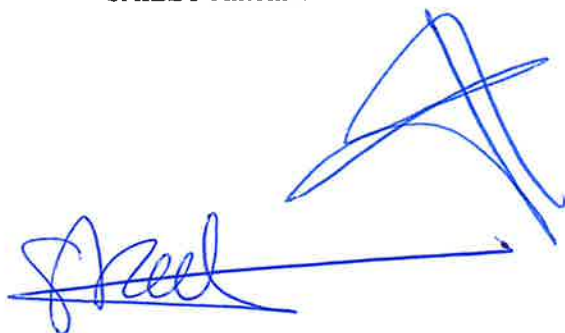
VU la demande en date du 05/10/2022 présentée par HECTARE SA, représentée par Monsieur SAILLY Antoine, sollicitant le transfert total du permis susvisé à son profit,

VU l'accord au transfert donné en date du 04/10/2022 par la SARL SEXTAN, représentée par Monsieur SOUBIRAN Emmanuel, titulaire du permis susvisé,

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE :

Le permis d'aménager N° PA 031 148 18 S0001, accordé à Monsieur SOUBIRAN Emmanuel le 19/02/2019, transféré le 08/04/2019 à la SARL SEXTANT représentée par Monsieur SOUBIRAN Emmanuel, prorogé le 07/02/2022, **EST TRANSFERÉ** à HECTARE SA, représentée par Monsieur SAILLY Antoine.



CLERMONT LE FORT,
Le 14 octobre 2022
La Maire,
Elisabeth Grachetto



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme.

L'avis de dépôt de la demande a fait l'objet d'un affichage en Mairie en date du 17/10/2022

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Le TA peut être saisi par l'application Télérecours citoyens, accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Attention : l'autorisation n'est définitive 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 (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Handwritten signature

M. et Mme GUILBAUD
18 Avenue d'Alsace
93200 LA NOUVELLE
14 06 99 23 143
contact@lelotissement.com

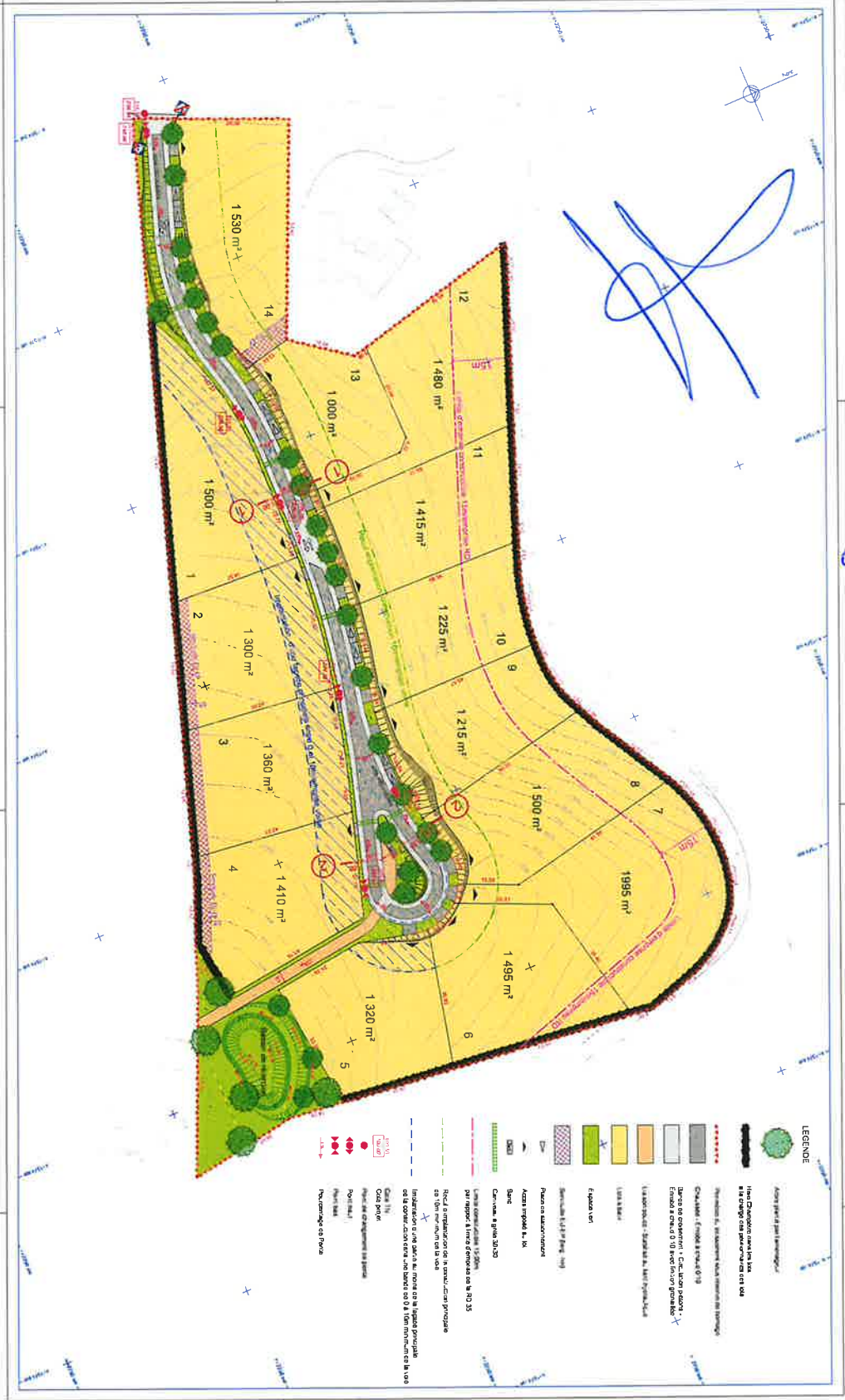
Christophe BERTHE
Projet de Lotissement
14 06 99 23 143
contact@lelotissement.com

David et Delphine BERTHE
Projet de Lotissement
14 06 99 23 143
contact@lelotissement.com

Projet de Lotissement Commune de Clermont Le Fort 14 Lots

PA 4.1 PLAN DE COMPOSITION

Lot		Surface (m²)	Surface (m²)
1	14 06 99 23 143	1 530	1 530
2	14 06 99 23 143	1 480	1 480
3	14 06 99 23 143	1 415	1 415
4	14 06 99 23 143	1 225	1 225
5	14 06 99 23 143	1 215	1 215
6	14 06 99 23 143	1 500	1 500
7	14 06 99 23 143	1 995	1 995
8	14 06 99 23 143	1 495	1 495
9	14 06 99 23 143	1 320	1 320
10	14 06 99 23 143	1 410	1 410
11	14 06 99 23 143	1 360	1 360
12	14 06 99 23 143	1 300	1 300
13	14 06 99 23 143	1 500	1 500
14	14 06 99 23 143	1 000	1 000



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE CLERMONT-LE-FORT

Chemin de Rabé
PLAN DE SITUATION



HECTARE SA
ZAC de la Grande Borde - 43 rue
Garance
31670 - LABEGE
Tél : 05.34.24.34.00
Courriel : antoine.sailly@hectare.fr



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE CLERMONT-LE-FORT
Les Maridats

LOTISSEMENT LE VAL MARIDATS

PLAN DE VENTE
ET DE BORNAGE
LOT 6
(Édition du 08 Mars 2024)



LAURENT TASSEL
GEOMETRE-EXPERT (OGE N°05225)
49, Route de LAUNAGUET, 31200 TOULOUSE
TELEPHONE : 05.34.42.17.75
E-mail : acti-geo@wanadoo.fr
Site internet : www.acti-geo.fr

	☒ PLAN AYANT FAIT L'OBJET D'UN LEVÉ RÉGULIER. ☐ PLAN ÉTABLI D'APRÈS DES DOCUMENTS EXISTANTS
Date du Levé : 06-07 juin 2018	
Mise à jour : 05 Avril 2023	
Mise à jour : 14 Février 2024	
COORDONNÉES PLANIMÉTRIQUES	☐ Système RGF93-CG43 ☒ Système indépendant ☒ Système RGF93-CG43 par TERIA
COORDONNÉES ALTIMÉTRIQUES	☐ N.G.F. (Nivellement Général de la France) ☒ Nivellement indépendant ☐ Nivellement par TERIA
N° AFFAIRE : 221101 / Lot 6	

PLAN D'ENSEMBLE



ECHELLE : 1/1500

DESIGNATION CADASTRALE

Lot 6

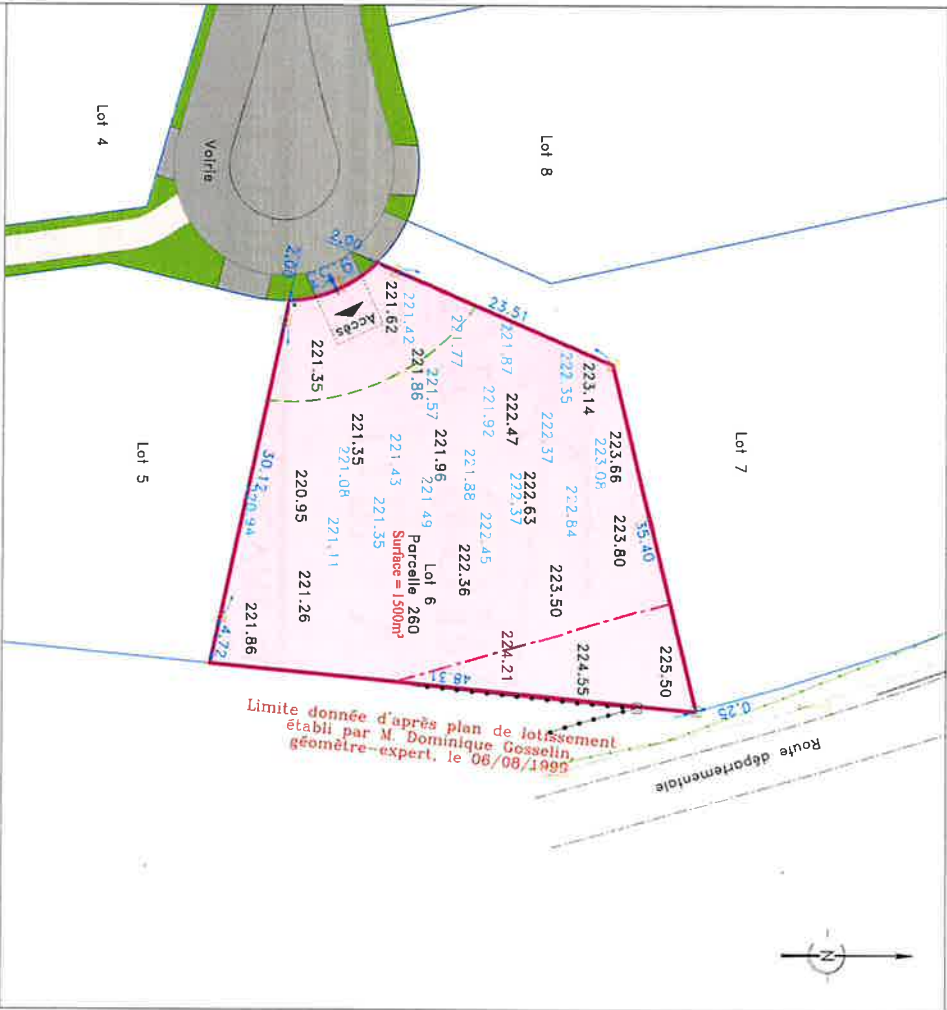
Section : E
Numéro : 260
Surface Arpentée: 1500 m²
(Surface de plancher: 300m²)

Légende :

- Chambre électrique
- Chambre télécom
- Tampon EP + canalisation
- Tampon EU + canalisation
- Limite de constructibilité en façade de voirie du lotissement
- Limite de constructibilité en façade de la route départementale
- Limite du lot

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE CLERMONT-LE-FORT
LOTISSEMENT LE VAL MARIDATS

PLAN DU LOT



Borne OGE implantée le 13 Février 2024
Borne OGE implantée le 31 Mai 2023
Borne OGE existante
Allimétrie terrain naturel (relevée le 24 Mars 2023)
Altimétrie terrain régale (relevée le 13 Février 2024)

ECHELLE : 1/500

Maître d'Ouvrage

Mr et Mme SOUBIRAN

18 chemin de l'Oppidum
31 320 VIEILLE TOULOUSE
Tel : 06 49 42 53 43

Architecte

**Christian BARTHE**

207 rue Henri Desbals
31100 TOULOUSE
Tel : 06.87.88.89.05
cb.architecture@orange.fr

Maître d'Œuvre VRD et Espaces Extérieurs

**G2 INGENIERIE**

16 avenue Charles de Gaulle - bât n°8
31130 BALMA
Tel : 05.34.27.62.20
Fax : 05.34.27.62.21
g2.toulouse@orange.fr

Projet de Lotissement

Commune de Clermont Le Fort
14 Lots

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

PA 8.1**PROGRAMME DES TRAVAUX**

Etabli par :



A

20.10.2018

PERMIS D'AMENAGER

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
0 - GENERALITES	3
0.1 - OBJET DU PROGRAMME	3
0.2 - SITUATION DE L'OPERATION, EMPRISE CADASTRALE, SUPERFICIE DU TERRAIN	3
0.3 - DESTINATION DES TRAVAUX	3
0.4 - DECOMPOSITION EN TRANCHES DE TRAVAUX	3
0.5 - NATURE DES TRAVAUX	3
0.6 - LISTE DES PLANS	4
0.7 - ANNEXES GRAPHIQUES	4
1 - VOIRIE	5
1.1 - TRACE	5
1.2 - CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES	5
1.2.1 - <i>Voie partagée – Coupes 1-1 et 2-2</i>	5
1.3 - STRUCTURE DE LA VOIRIE	5
1.4 - STRUCTURE DES STATIONNEMENTS	6
1.5 - STRUCTURE DES ACCES AUX LOTS	6
1.6 - STRUCTURE DE LA LIAISON DOUCE ET DE L'AIRE DETENTE	6
1.7 - BORDURES ET CANIVEAUX	6
1.8 - OUVRAGES DIVERS	7
1.8.1 - <i>Terrassements</i>	7
1.8.2 - <i>Signalisation</i>	7
1.8.3 - <i>Raccordement de la voirie</i>	7
2 - ASSAINISSEMENT	8
2.0 - TRACE, SYSTEME D'ASSAINISSEMENT	8
2.1 - RESEAU EAUX USEES	8
2.1.1 - <i>Collecteurs principaux</i>	8
2.1.2 - <i>Regards de visite</i>	8
2.1.3 - <i>Branchements particuliers</i>	8
2.1.4 - <i>Raccordement au réseau existant</i>	9
2.2 - RESEAU PLUVIAL	9
2.2.1 - <i>Collecteurs principaux</i>	9
2.2.2 - <i>Regards de visite</i>	9
2.2.3 - <i>Bassin de rétention à sec</i>	9
2.2.4 - <i>Ouvrage de régulation</i>	10
2.2.5 - <i>Raccordement sur réseau existant</i>	10
3 - RESEAU D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE	11
3.1 - PRESCRIPTIONS GENERALES, TRACE	11
3.2 - CONDUITES	11
3.3 - ROBINETTERIE, FONTAINERIE	11
3.4 - BRANCHEMENTS PARTICULIERS	11
3.5 - DEFENSE CONTRE L'INCENDIE	12
3.6 - RACCORDEMENTS AU RESEAUX EXISTANTS	12
4 - DISTRIBUTION D'ENERGIE ELECTRIQUE	13
4.1 - PRESCRIPTIONS GENERALES, TRACE	13
4.2 - RESEAU BASSE TENSION SOUTERRAIN	13
4.3 - BRANCHEMENTS PARTICULIERS	13
4.4 - ORIGINE DU RESEAU BASSE TENSION	13

5 -	ECLAIRAGE EXTERIEUR.....	14
5.1 -	PRESRIPTIONS GENERALES.....	14
5.2 -	RESEAU BASSE TENSION.....	14
5.3 -	CANDELABRES	14
5.4 -	RACCORDEMENT DU RESEAU.....	14
6 -	RESEAU TELEPHONE	15
6.1 -	PRESRIPTIONS GENERALES, TRACE.....	15
6.2 -	ALVEOLES DE TRANSPORT	15
6.3 -	CHAMBRES DE TIRAGE ET DE RACCORDEMENT.....	15
6.4 -	ALVEOLES DE DISTRIBUTION, BRANCHEMENTS PARTICULIERS	15
6.5 -	RACCORDEMENT AU RESEAU EXISTANT	15
7 -	ESPACES VERTS	16

0 - GENERALITES

0.1 - OBJET DU PROGRAMME

Le présent programme a pour objet de définir la nature, la consistance et les principales caractéristiques techniques des travaux de voirie et réseaux divers que le Maître d'Ouvrage s'engage à réaliser pour la viabilité d'un terrain situé sur la commune de CLERMONT LE FORT.

0.2 - SITUATION DE L'OPERATION, EMPRISE CADASTRALE, SUPERFICIE DU TERRAIN

Le terrain situé chemin de Rabe comprend :

- les parcelles n° 51p et 52 de la section E du cadastre de CLERMONT LE FORT.

La superficie totale ainsi définie est de 2,3 ha environ.

0.3 - DESTINATION DES TRAVAUX

Le terrain est destiné à la réalisation d'un lotissement à usage d'habitation comportant 14 lots à bâtir destinés à la construction de logements individuels et leurs annexes.

0.4 - DECOMPOSITION EN TRANCHES DE TRAVAUX

Cette opération sera réalisée en une tranche unique de travaux.

0.5 - NATURE DES TRAVAUX

Les différents travaux de voirie et réseaux divers décrits ci-après se composent de :

- 1 - Voirie,
- 2 - Assainissement,
- 3 - Alimentation en eau potable,
- 4 - Distribution d'énergie électrique,
- 5 - Eclairage extérieur,
- 6 - Téléphone,
- 7 - Aménagement des espaces libres.

0.6 - LISTE DES PLANS

Les plans joints au présent dossier sont les suivants :

- PA 1	Plan de situation - Extrait cadastral
- PA 3	Plan topographique
- PA 4.1	Plan de composition
- PA 4.2	Plan voirie – Altimétrie / planimétrie
- PA 4.3	Volet paysager
- PA 5	Coupes du projet sur terrain
- PA 6	Photographies du terrain dans l'environnement proche
- PA 7	Photographies du terrain dans le paysage lointain
- PA 8.2	Plan assainissement
- PA 8.3	Plan A.E.P.
- PA 8.4	Plan distribution d'énergie électrique
- PA 8.5	Plan éclairage extérieur
- PA 8.6	Plan téléphone
- PA 9	Hypothèse d'implantation des bâtiments

0.7 - ANNEXES GRAPHIQUES

Les annexes graphiques jointes au présent programme des travaux sont les suivantes:

Annexe 01	Profil en travers type - Coupe 1.1	éch. 1/50
Annexe 02	Profil en travers type - Coupe 2.2	éch. 1/50
Annexe 03	Principe de fonctionnement du bassin de rétention	Schéma de Principe
Annexe 04	Ouvrage de régulation principal	Schéma de Principe

1 - VOIRIE

1.1 - TRACE

La voirie de l'opération projetée, dont le tracé est figuré sur le plan de composition n° PA 4.1, sera exécutée conformément aux dispositions portées sur le plan voirie PA 4.2 et à celles définies ci-après.

1.2 - CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES

1.2.1 - Voie partagée – Coupes 1-1 et 2-2

La voie de 9,00m d'emprise comprendra :

- une bande d'espace vert de 2,50m ou une place de stationnement de largeur 2,00m et une espace vert de largeur 0,50m (ponctuellement),
- une bande de croisement de largeur 1,40m, permettant la circulation des piétons et le croisement occasionnel des véhicules,
- une bande de roulement de largeur 2,70m traitée en enrobés et correspondant à l'emplacement dédié à la circulation des véhicules,
- une bande de croisement de largeur 1,40m, permettant la circulation des piétons et le croisement occasionnel des véhicules,
- une bande d'espace vert de largeur 1,00m.

1.3 - STRUCTURE DE LA VOIRIE

La chaussée sera réalisée conformément aux annexes graphiques n°01 et n°02 selon la structure définie ci-après :

Chaussée en enrobés à chaud :

- couche de fondation : tout-venant 0/80 de 0,50m d'épaisseur pour obtention d'une plate-forme support de chaussée de type PF2 (50MPa),
- couche de base : graves concassées 0/20 de 0,20m d'épaisseur,
- couche de roulement : enrobés à chaud 0/10 de 0,05m d'épaisseur.

NOTA 1 : Les bandes de croisement de largeur 1,40m, permettant la circulation des piétons et le croisement occasionnel des véhicules des voies secondaires pourront être traitées en enrobé grenaillé ou en résine routière.

NOTA 2 : La structure définie ci-dessus est donnée à titre indicatif, la structure définitive sera établie en fonction des conclusions du rapport géotechnique. La structure de voirie sera établie sur un fond de forme de portance 50 MPa, en substitution des 0.50m de tout-venant 0/80, il pourra être envisagé un traitement du fond de forme (dosage à déterminer en fonction des conclusions du rapport géotechnique et des essais in situ).

1.4 - STRUCTURE DES STATIONNEMENTS

Les parkings seront réalisés selon la structure définie ci-après :

- couche de fondation : tout-venant 0/80 de 0,50m d'épaisseur pour obtention d'une plate-forme support de chaussée de type PF2 (50MPa),
- couche de base : graves concassées 10/14 de 0,22 m d'épaisseur,
- couche de roulement : enrobés à chaud 0/10 de 0,05m d'épaisseur.

NOTA : La structure définie ci-dessus est donnée à titre indicatif, la structure définitive sera établie en fonction des conclusions du rapport géotechnique. La structure de voirie sera établie sur un fond de forme de portance 50 MPa, en substitution des 0.50m de tout-venant 0/80, il pourra être envisagé un traitement du fond de forme (dosage à déterminer en fonction des conclusions du rapport géotechnique et des essais in situ).

1.5 - STRUCTURE DES ACCES AUX LOTS

Les accès aux lots seront réalisés selon la structure définie ci-après:

- couche de base : graves concassées 0/20 de 0,30m d'épaisseur,
- couche de roulement : enrobé à chaud 0/10 de 0.04m d'épaisseur.

NOTA : En variante, ces accès aux lots pourront être traitées en béton, enrobé grenailé ou en enrobé recouvert de résine routière.

1.6 - STRUCTURE DE LA LIAISON DOUCE ET DE L'AIRE DETENTE

La liaison douce sera réalisée selon la structure définie ci-après:

- géotextile,
- couche de base : graves concassées 0/20 de 0,20m d'épaisseur,
- couche de surface : sable filérisé stabilisé au liant hydraulique de 0,08m d'épaisseur.

1.7 - BORDURES ET CANIVEAUX

Les bordures et caniveaux seront du type suivant :

- T2 en limite de la voirie,
- P1 en limite d'accès aux lots,
- Caniveau avec grille fonte de la classe D400.

Tous les éléments seront de la classe U.

L'ensemble des bordures et caniveaux sera établi sur fondation en béton dosé à 350 kg de ciment /m3 et présentant une épaisseur de 0,20 m minimum.

Des épaulements béton seront réalisés pour le calage des bordures et caniveaux jusqu'aux 2/3 de leur hauteur.

1.8 - OUVRAGES DIVERS

1.8.1 - Terrassements

Une partie des terres provenant des déblais des voiries et des tranchées sera régalée sur l'ensemble des parcelles et des espaces verts. Les terres excédentaires ou non réutilisables seront évacuées à la décharge publique.

1.8.2 - Signalisation

La signalisation horizontale et verticale mise en place sera conforme à la réglementation en vigueur.

Un panneau de type "zone 20" sera positionné aux entrées/sorties de la voie partagée.

1.8.3 - Raccordement de la voirie

La voirie de l'opération sera raccordée sur le chemin de Rabe conformément aux prescriptions des services de la commune.

1.8.4 - Collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est prévue en porte à porte, sur l'ensemble du projet.

La voirie projetée destinée à être rétrocédée dans le domaine public, a été dimensionnée (largeurs, angles de giration et structures) afin de permettre la libre circulation des véhicules de collecte.

2 - ASSAINISSEMENT

2.0 - TRACE, SYSTEME D'ASSAINISSEMENT

Le réseau d'assainissement de l'opération projetée dont le tracé et l'emplacement des ouvrages annexes sont figurés sur les plans n° 8.2 ci-annexé, sera exécuté conformément aux prescriptions de la commune de CLERMONT LE FORT, du SICOVAL et aux dispositions suivantes :

Le réseau d'assainissement sera de type séparatif et comprendra donc deux réseaux gravitaires distincts :

- un réseau eaux usées destiné à collecter les eaux vannes et les eaux ménagères provenant des habitations,
- un réseau pluvial destiné à collecter les eaux de ruissellement de la voirie et des parcelles.

2.1 - RESEAU EAUX USEES

2.1.1 - Collecteurs principaux

Les collecteurs principaux seront réalisés en tuyaux PVC série assainissement de la classe CR16 et de diamètre 200 mm.

La pente minimale des collecteurs sera de 5 mm/ml.

2.1.2 - Regards de visite

Les regards de visite prévus sur le réseau au changement de pente ou de direction auront un espacement maximum de 45m en partie rectiligne.

Ils seront construits en éléments préfabriqués en béton de diamètre 1000mm.

Ces regards seront obturés par des tampons fonte série chaussée.

2.1.3 - Branchements particuliers

Les branchements particuliers permettant le raccordement de chaque lot aux collecteurs principaux seront réalisés en tuyaux PVC série assainissement de classe CR8 et de diamètre 160 mm.

Ces canalisations seront raccordées au collecteur principal, au niveau des cunettes des regards de visite ou par l'intermédiaire de culotte de branchements.

Ces collecteurs de branchement seront terminés par des regards de jonction d'abonnés.

Ces regards construits en éléments préfabriqués PVC de diamètre 315 mm seront obturés par des tampons fonte série trottoirs à fermeture hydraulique.

2.1.4 - Raccordement au réseau existant

Le réseau d'eaux usées de cette opération sera raccordé sur le réseau eaux usées existant de la résidence des Coteaux situé sur la commune de Venerque.

2.2 - RESEAU PLUVIAL

2.2.1 - Collecteurs principaux

Les collecteurs principaux seront réalisés en tuyaux béton centrifugé armé série 135 A, à joints caoutchouc.

Le diamètre des collecteurs est indiqué sur le plan n° PA 8.2 ci-annexé.

2.2.2 - Regards de visite

Les regards de visite seront réalisés conformément aux dispositions du paragraphe 2.1.2.

Ces regards seront équipés de tampons fonte série chaussée.

2.2.3 - Bassin de rétention à sec

Afin de diminuer l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu existant, un volume de rétention des eaux de pluie sera mis en place par l'intermédiaire d'un bassin de rétention à sec couplé à une tranchée drainante de rétention en éléments alvéolaires.

Le bassin aura une capacité utile de stockage et des dimensions conformes au plan « Assainissement » PA 8.2 et à l'annexe 03 du présent programme des travaux.

2.2.4 - Ouvrage de régulation

Un ouvrage de régulation sera mis en place afin de réguler le débit des eaux de pluie recueillies et d'assurer la mise en charge du bassin de rétention.

Il sera équipé d'un orifice de régulation fixant le débit de fuite et d'une surverse par mesure de sécurité.

Chaque compartiment de l'ouvrage de régulation sera visitable par l'intermédiaire de tampons fonte série chaussée.

Un schéma de principe de fonctionnement des ouvrages de régulation est joint en annexe n°04.

2.2.5 - Raccordement sur réseau existant

Le réseau pluvial de l'opération projetée sera raccordé sur le busage existant situé à l'aval de l'opération.

3 - RESEAU D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

3.1 - PRESCRIPTIONS GENERALES, TRACE

Le réseau d'alimentation en eau potable de l'opération projetée dont le tracé et l'emplacement des pièces de fontainerie et robinetterie sont figurés sur le plan n° PA 8.3 ci-annexé, sera exécuté conformément aux prescriptions de la commune de CLERMONT LE FORT et du SICOVAL.

3.2 - CONDUITES

Les conduites principales de diamètre supérieur ou égal à 100mm seront en fonte standard 2GS. Les conduites de diamètre inférieur seront en CPV série 16b.

Ces conduites seront établies sous chaussées et trottoirs à une profondeur de 1m mesurée de la génératrice supérieure au sol fini.

3.3 - ROBINETTERIE, FONTAINERIE

Les robinets vannes de sectionnement seront posés sous regards obturés par des tampons fonte série lourde de 0,60m de diamètre du type série chaussée.

La bouche d'arrosage sera du type agréé par le SICOVAL.

Le poteau d'incendie sera du type agréé par le SICOVAL.

Les vidanges seront du type agréé par le SICOVAL.

3.4 - BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Les branchements particuliers comprendront :

- un collier de prise en charge,
- un robinet de prise en charge, type PAM 53 avec bouche à clé complète : la tête des bouches à clé sera de type série lourde 13 kg verrouillable,
- une conduite PVC de diamètre 19/25 établie jusqu'à 0,20m à l'intérieur de la niche à compteur et obturée par un bouchon laiton,
- une niche à compteur conforme aux prescriptions du SICOVAL.

Pour les traversées de chaussée, les conduites de branchements particuliers seront posées sous gaines CPV de diamètre 53/63.

3.5 - DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

La défense contre l'incendie sera assurée à partir d'un poteau d'incendie projeté à l'entrée de l'opération.

Cet appareillage sera conforme aux normes françaises NF S 61 211, NF S 61 213 et NF S 62 200 et sera conforme aux prescriptions du SICOVAL.

3.6 - RACCORDEMENTS AU RESEAUX EXISTANTS

Le réseau intérieur de l'opération sera raccordé sur la conduite Ø150 FONTE existant chemin de Rabe.

4 - DISTRIBUTION D'ENERGIE ELECTRIQUE

4.1 - PRESCRIPTIONS GENERALES, TRACE

Le réseau de distribution d'énergie électrique de l'opération projetée, dont le tracé et l'emplacement des ouvrages annexes sont figurés sur le plan n° PA 8.4 ci-annexé, sera souterrain et réalisé conformément aux prescriptions ENEDIS et du Syndicat Départemental d'Electricité de la Haute Garonne (S.D.E.H.G.).

4.2 - RESEAU BASSE TENSION SOUTERRAIN

Le réseau basse tension sera constitué de câbles armés de type HN 33 S 33 de section de phase de 240, 150 et 95 mm² Aluminium.

Ces câbles seront établis sous la bande de croisement à une profondeur de 0,80m. Ils seront posés dans un fourreau de protection sur un lit de sabline de 0,10m d'épaisseur, et seront recouverts d'une couche de sabline de 0,15m d'épaisseur au-dessus de la génératrice supérieure de câble.

Les traversées de chaussées seront réalisées au moyen de fourreaux polyéthylène de diamètre intérieur 150 mm établis à 1,00 m de profondeur minimum.

Un grillage avertisseur en plastique rouge sera mis en place à 0,30m au-dessus de la génératrice supérieure des câbles.

Les accessoires de raccordement seront soit des raccordements modulaire basse tension type REMIC sur socle, soit des grilles d'étoilement. Ces grilles seront placées dans des socles en matière plastique de type équipable.

4.3 - BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Les branchements particuliers comprendront :

- la liaison réseau-coffret en câble armé de type HN 33 s 33 Aluminium. Ces câbles seront posés en tranchée selon les mêmes dispositions que les câbles de réseau basse tension.
- les traversées de chaussées seront réalisées au moyen de fourreaux polyéthylène de diamètre 50 mm minimum.
- les coffrets de comptage de type S20 placés à l'intérieur des lots en limite de propriété seront posés sur socle plastique.

4.4 - ORIGINE DU RESEAU BASSE TENSION

Le réseau basse tension de l'opération aura pour origine un élément de coupure à l'entrée de l'opération, à proximité du lot n°14.

5 - ECLAIRAGE EXTERIEUR

5.1 - PRESCRIPTIONS GENERALES

Le réseau d'éclairage extérieur de l'opération projetée dont le tracé et l'emplacement des points lumineux sont figurés sur le plan n° PA 8.5 annexé sera exécuté conformément aux prescriptions de la Commune de CLERMONT LE FORT et du Syndicat Départemental d'Electricité de la Haute Garonne (S.D.E.H.G.).

5.2 - RESEAU BASSE TENSION

Le réseau basse tension souterrain alimentant les différents points lumineux sera constitué par des câbles de type 4X10 mm² U 1000 RO 2 V sous gaine polyéthylène Ø90mm et câblette cuivre 25 mm².

Ces câbles seront établis sous la bande de croisement ou la chaussée selon les mêmes dispositions que les câbles de réseau de distribution en énergie électrique.

La profondeur de la tranchée sera de 1,00m sous trottoir et 1,20m sous chaussée.

5.3 - CANDELABRES

Le modèle de candélabre sera de hauteur de feu 5,00m agréée par la commune de CLERMONT LE FORT et par le S.D.E.H.G.

Le choix définitif des candélabres sera arrêté avant tous travaux avec les services techniques de la ville de CLERMONT LE FORT.

5.4 - RACCORDEMENT DU RESEAU

Le réseau d'éclairage extérieur de l'opération sera raccordé sur l'armoire de commande extérieure située à l'entrée de l'opération, à proximité du lot n°14.

6 - RESEAU TELEPHONE

6.1 - PRESCRIPTIONS GENERALES, TRACE

Le réseau téléphonique de l'opération projetée dont le tracé et l'emplacement des ouvrages annexes sont figurés sur le plan n° PA 8.6 ci-annexé sera exécuté en souterrain conformément aux prescriptions de ORANGE.

6.2 - ALVEOLES DE TRANSPORT

Les alvéoles de transport seront en PVC de diamètre 42/45.

Ces alvéoles seront établies sous la bande de croisement avec une charge minimum de 0,80m.

Dans tous les cas, un grillage avertisseur sera posé à 0,30m minimum au dessus des alvéoles.

Elles seront posées sur un lit de sabline de 0,10m d'épaisseur et enrobées de sabline jusqu'à 0,10m au-dessus de la génératrice supérieure.

En traversée de chaussée, ces alvéoles seront enrobées de béton.

6.3 - CHAMBRES DE TIRAGE ET DE RACCORDEMENT

Les chambres de tirage et de raccordement seront en béton préfabriqué et de dimensions intérieures normalisées. Elles seront obturées par une ou plusieurs plaques métalliques d'un modèle agréé par la Subdivision des Télécommunications.

Les chambres de raccordement seront en outre équipées d'un bornier PVC, placé en limite de lot au droit de la chambre.

6.4 - ALVEOLES DE DISTRIBUTION, BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Les branchements particuliers comporteront :

- deux alvéoles de distribution issues d'une chambre de raccordement,
- un regard préfabriqué en béton 0,30mx0,30mx0,30m muni d'un dalot en béton et placé à l'intérieur des lots en limite de propriété.

La nature des alvéoles de distribution et les caractéristiques de pose seront identiques à celles des alvéoles de transport.

6.5 - RACCORDEMENT AU RESEAU EXISTANT

Le réseau intérieur de l'opération sera raccordé sur le réseau existant situé chemin de Rabe.

7 - ESPACES VERTS

Les espaces verts de l'opération seront aménagés conformément au plan n°4.1 et à la note de présentation n° PA 2 joints au présent dossier.

Les espaces libres seront agrémentés d'arbres de haute tige disposés de façon libre ou en alignement et de massifs arbustifs.

Un plan d'espace vert détaillé comportant les arbres de haute tige, les haies bocagères et les zones engazonnées sera établi après concertation avec la commune de CLERMONT LE FORT.

- ① 0.05 m Enrobé à chaud 0/10 avec finition grenaillée
- ② 0.20 m Graves concassées 0/20
- ③ 0.50 m Tout venant 0/80
- ④ 0.05 m Enrobés à chaud 0/10

NOTA : La structure de voirie sera établie sur un fond de forme de portance 50 MPa.

NOTA : La structure de voirie est donnée à titre indicatif. La structure définitive sera établie en fonction des conclusions du rapport géotechnique.

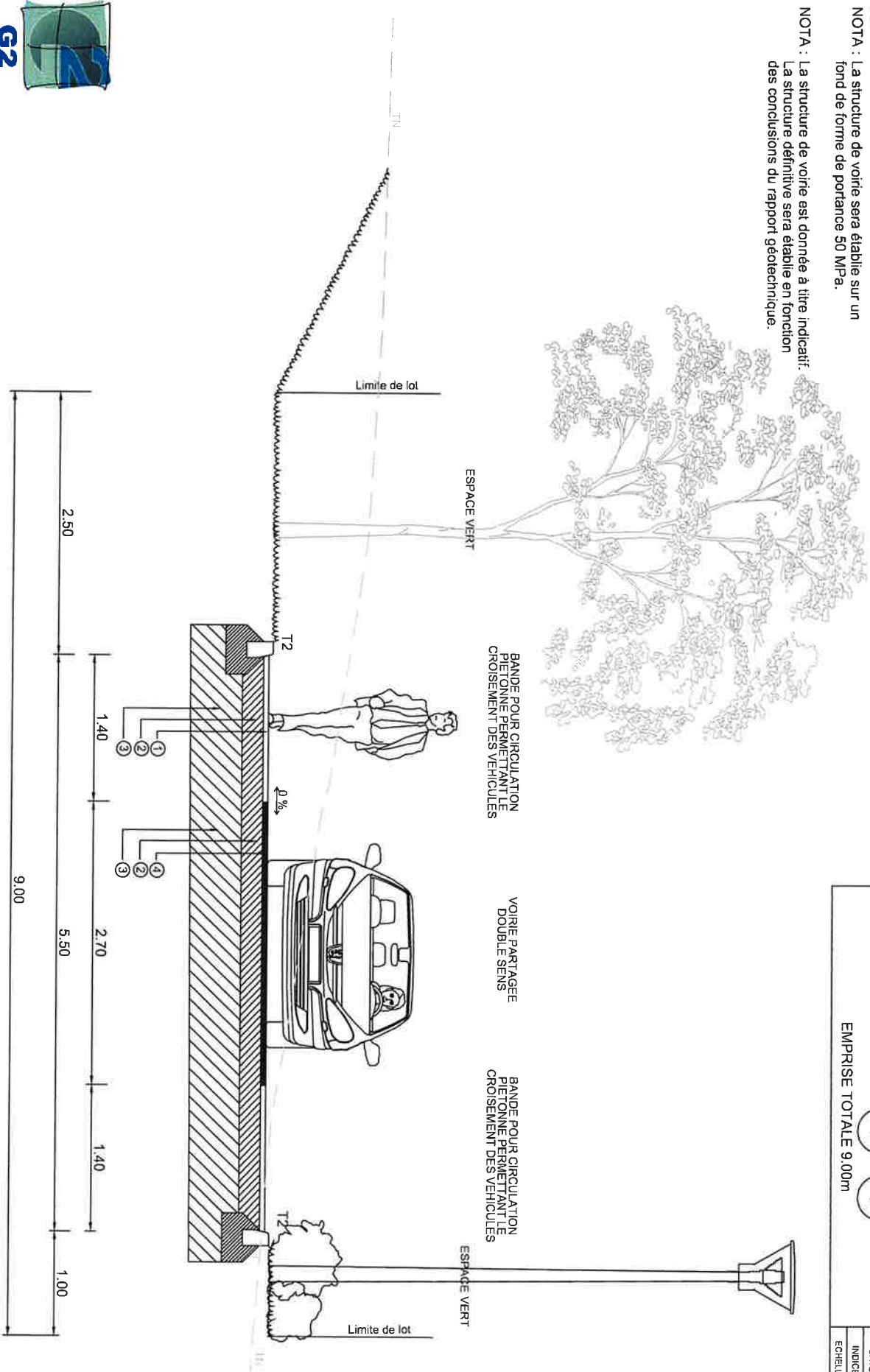
PROFIL EN TRAVERS TYPE

ANNEXE 01

COUPE ① - ①

EMPRISE TOTALE 9.00m

DATE	20.10.2018
INDICE	A
ECHELLE	1/50



- ① 0.05 m Enrobé à chaud 0/10 avec finition grenillée
- ② 0.20 m Graves concassées 0/20
- ③ 0.50 m Tout venant 0/80
- ④ 0.05 m Enrobés à chaud 0/10
- ⑤ 0.08 m Sable filé stabilisé au liant hydraulique
- ⑥ 0.20 m Graves concassées 0/20

NOTA : La structure de voirie sera établie sur un fond de forme de portance 50 MPa.

NOTA : La structure de voirie est donnée à titre indicatif. La structure définitive sera établie en fonction des conclusions du rapport géotechnique.

PROFIL EN TRAVERS TYPE

ANNEXE 02

COUPE 2 - 2

EMPRISE TOTALE VARIABLE

DATE	20.12.2018
INDICE	A
ECHELLE	1/50

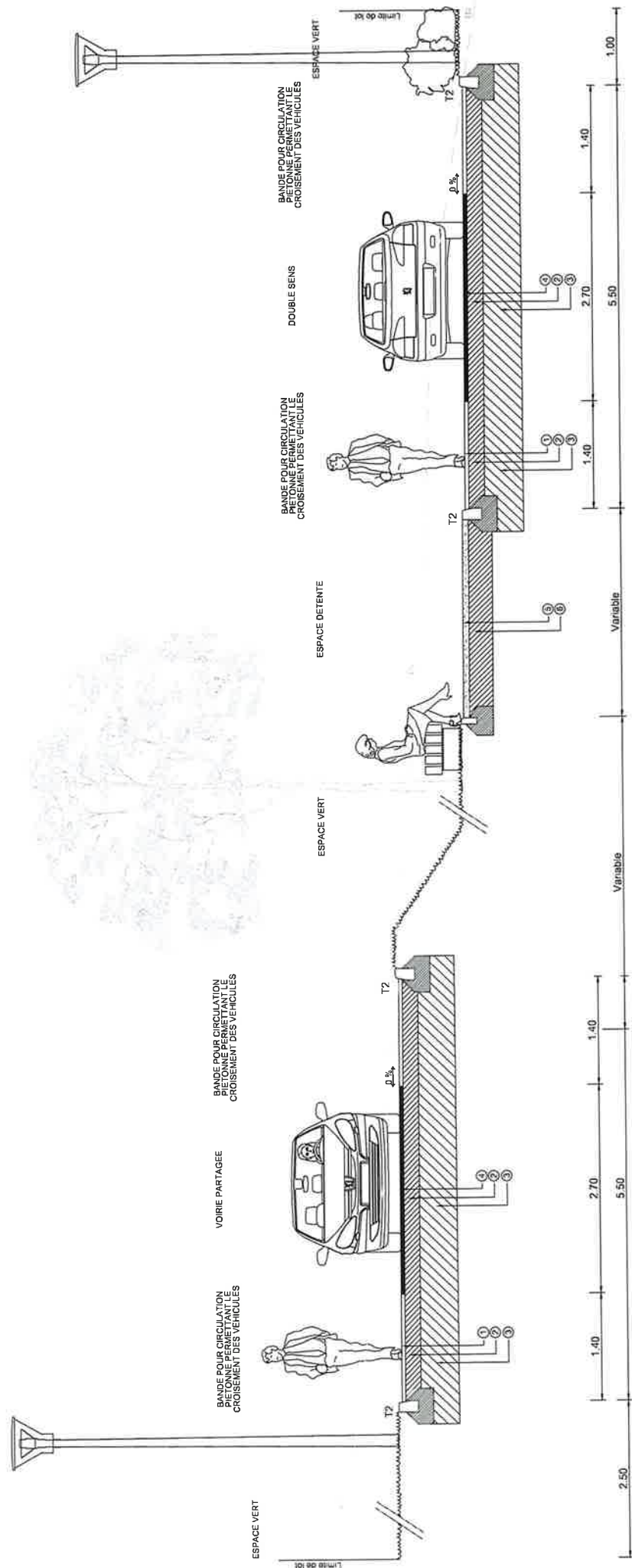
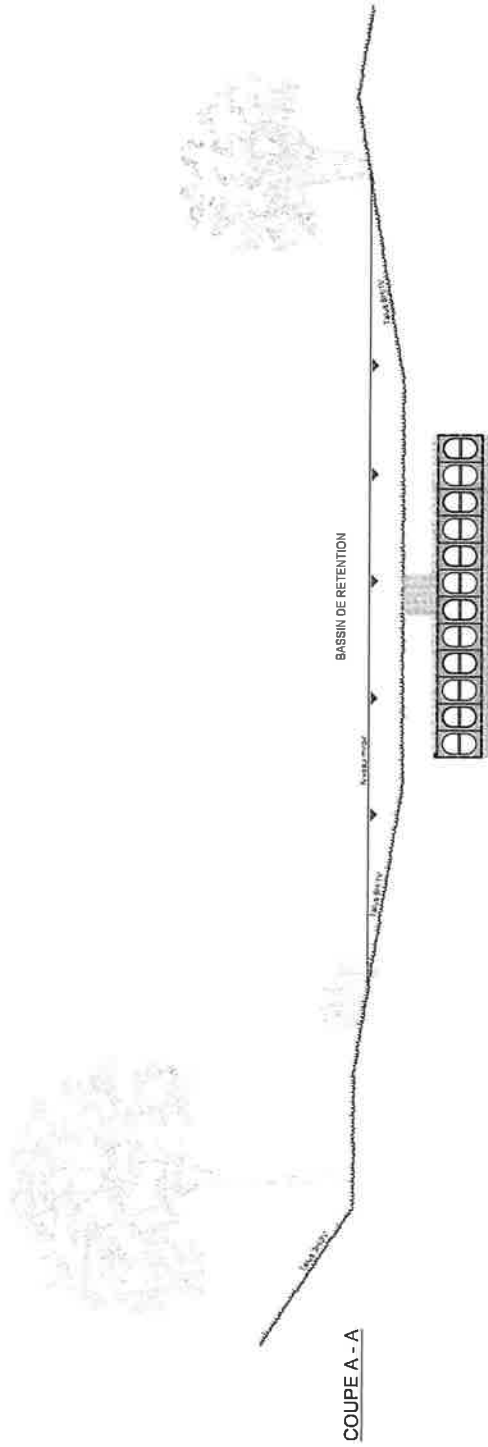
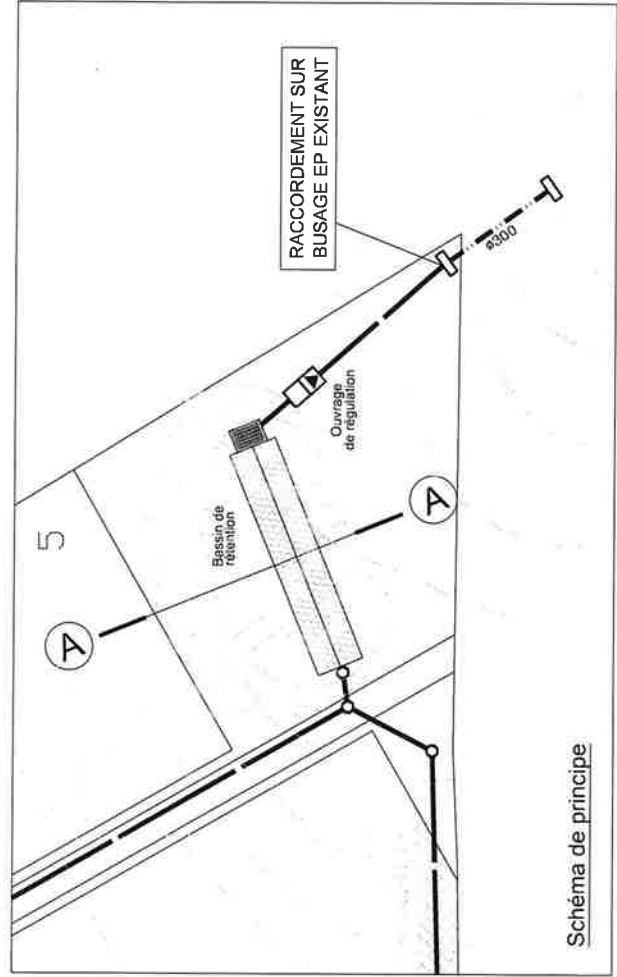
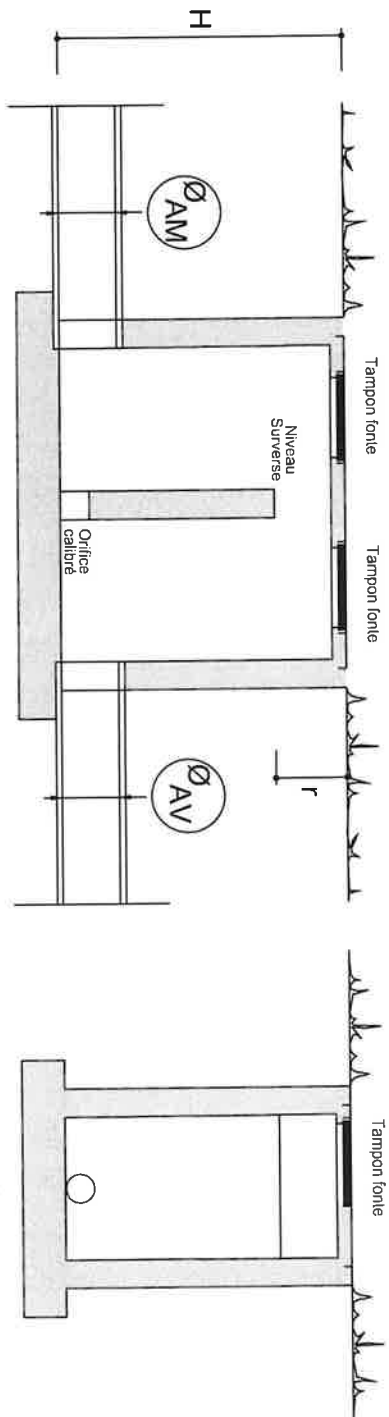


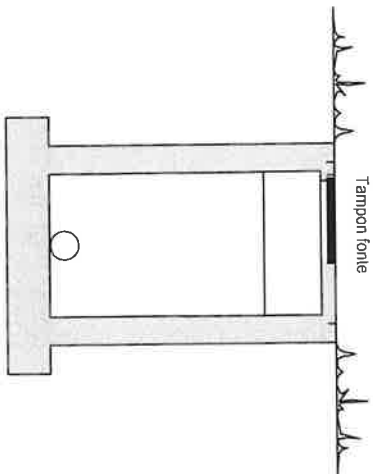
Schéma de principe	PRINCIPE DE FONCTIONNEMENT DU BASSIN DE RETENTION
ANNEXE 03	PROJET DE LOTISSEMENT



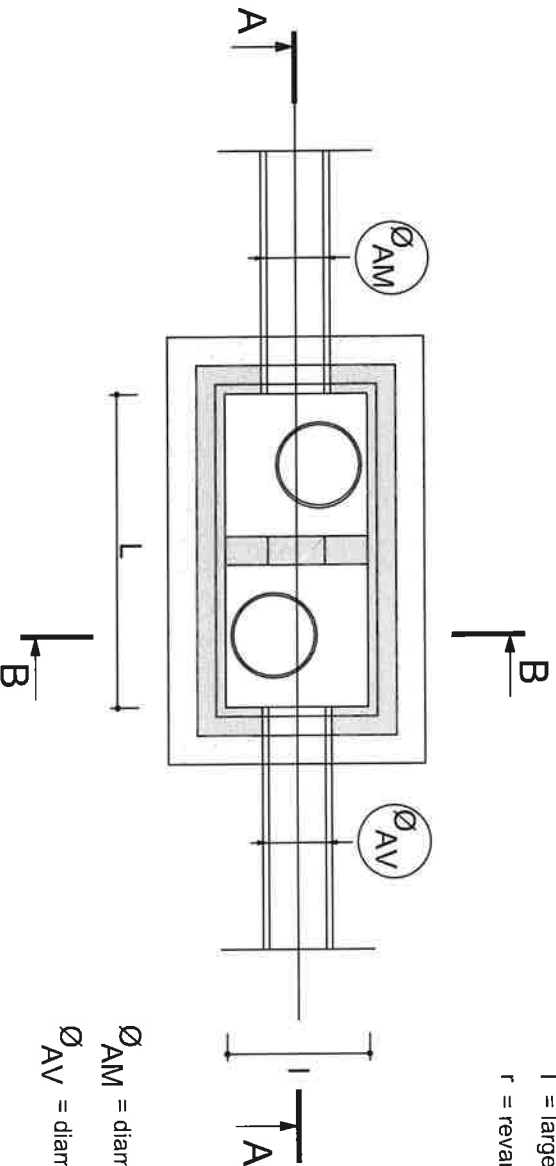
COUPE A-A



COUPE B-B



VUE EN PLAN



H = hauteur du regard

L = longueur intérieure du regard

l = largeur intérieure du regard

r = revanche = hauteur du miroir du bassin

Ø_{AM} = diamètre de la canalisation pluviale amont

Ø_{AV} = diamètre de la canalisation pluviale aval

PROJET DE LOTISSEMENT	ANNEXE 04
OUVRAGE DE REGULATION PRINCIPAL	Echelle : 1/50

29, RUE D'OCCITANIE
31 820 PIBRAC

TÉL : 05 61 86 15 04
CONTACT@GEOBILAN.FR



Département de la Haute-Garonne
Commune de Clermont-le-Fort

PROJET D'AMÉNAGEMENT D'UN LOTISSEMENT DE 14 LOTS

HECTARE

ÉTUDE DES SOLS DE FONDATION D'UN TERRAIN À BÂTIR

Lieu-dit « Les Maridats »
Parcelle E n° 51

Lot n° 6

Étude géotechnique de conception
Phase avant-projet (G2_{AVP})

Réf. dossier	Réf. client	Date	Rédacteur	Relecteur
23.31.0090-6	-	5 avril 2023	S. Rucquoi	S. Eychenié

SUIVI

Référence dossier : **23.31.0090**

Référence client : /

Ébauche dimensionnelle de la voirie (23.31.0090)

Indice	Date	Rédacteur	Relecteur	Observations	Nbe page
	17/01/2023	S. RUCQUOI	S. EYCHENIE	Rapport G2 _{AVP} 1 ^{ère} édition (voiries)	41
A					
B					

Nota : la version la plus récente du rapport annule et remplace les versions précédentes.

Etude des sols de fondation des terrains à bâtir (23.31.0090-1 à 23.31.0090-14)

Indice	Date	Rédacteur	Relecteur	Observations	Nbe page
	24/01/2023	S. RUCQUOI	S. EYCHENIE	Rapport G1 _{ES&PGC} 1 ^{ère} édition (TAB) Lots n° 1 à 5 et 10 à 14	34
	05/04/2023			Rapport G1 _{ES&PGC} 1 ^{ère} édition (TAB) Lots n° 5 à 9	38

Diffusion du document :

Société / Organisme	Destinataire	Mail
HECTARE	Antoine SAILLY	antoine.sailly@hectare.fr
	Ingrid PREVOST	ingrid.prevost@hectare.fr
	Olivier BLACHE	olivier.blache@hectare.fr

Réserve de propriété :

Le présent rapport reste la propriété de GEOBILAN jusqu'au paiement intégral de la prestation. Le Client ne devient propriétaire du rapport d'étude qu'après règlement des sommes dues. Tout usage et/ou diffusion du présent rapport en dehors de ce cadre est illicite et ne saurait engager la responsabilité de GEOBILAN.

SOMMAIRE

1 - Cadre de l'intervention	5
1.1 - Mission géotechnique selon la norme NF P 94-500.....	5
1.2 - Documents reçus.....	6
1.3 - Description générale du projet.....	6
1.4 - Investigations géotechniques.....	8
2 - Description du site	10
2.1 - Situation du projet.....	10
2.2 - Cadre morphologique et géologique.....	10
2.3 - Topographie et particularités du site	11
2.4 - Risques géologiques	13
3 - Synthèse des résultats obtenus	15
3.1 - Description des sols	15
3.2 - Données hydrodynamiques.....	17
4 - Application aux ouvrages géotechniques	18
4.1 - Règles para-sismiques	18
4.2 - Zone d'influence géotechnique (ZIG)	18
4.3 - Contraintes du site	18
4.4 - Principes généraux de fondation.....	18
5 - Conclusion	21
6 - Annexe 1 : Extrait de la norme NF 94-500	24
7 - Annexe 2 : Coupes de sondage	26
8 - Annexe 3 : Diagrammes pénétrométriques	28
9 - Annexe 4 : Essais d'identification des sols	37

1 - CADRE DE L'INTERVENTION

1.1 - MISSION GÉOTECHNIQUE SELON LA NORME NF P 94-500

À la demande du groupe HECTARE, la société GEOBILAN a réalisé l'étude géotechnique préalable G1_{ES-PGC} du lot n° 6 du lotissement projeté sur la parcelle cadastrée E n° 51 située au lieu-dit « Maridats », sur la commune de Clermont-le-Fort (Haute-Garonne). Cette analyse s'inscrit dans le cadre de la vente d'un terrain constructible non bâti en vue de la construction d'un bâtiment (loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, article 68 / Décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 / Arrêté du 22 juillet 2020).

La mission préalable, en phases « étude de site – ES » et « principes généraux de construction - PGC », confiée le 24 novembre 2022 par acceptation du devis n° 22.2105, avait pour objectifs de :

- Décrire le modèle géologique préliminaire ;
- Déterminer les principales caractéristiques géotechniques à prendre en compte pour le projet ;
- Évaluer la faisabilité des ouvrages de fondation (principaux horizons porteurs et système de fondation envisageable) ;
- Donner les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Cette mission ne comprend pas :

- Le prédimensionnement et le dimensionnement des ouvrages géotechniques (fondation, soutènement, ...) ;
- Les conditions de stabilité et d'exécution des terrassements ;
- L'ébauche dimensionnelle de la voirie ;
- L'étude hydrogéologique du site (présence d'eau souterraine, suivi des niveaux piézométriques, perméabilité des sols, analyses chimiques, ...) ;
- Le diagnostic pollution du site ;
- La réalisation de relevés topographiques et le géoréférencement des points de sondage ;
- Toute approche des quantités, délais et coût d'exécution des ouvrages.

Il est important de noter que cette étude est fondée sur des investigations ponctuelles. Les informations données dans ce dossier ne concernent que les sols situés au droit des sondages, sachant que les formations superficielles sont par nature hétérogènes et peuvent présenter des variations lithologiques, géométriques, mécaniques et hydrauliques à des échelles très localisées.

À noter également que cette mission G1_{ES-PGC} devra être complétée par les missions G2 (AVP & PRO) et G4, à la charge du maître d'ouvrage, conformément à la **norme NF P 94-500** de novembre 2013 (cf. annexe n° 1).

1.2 - DOCUMENTS REÇUS

Les documents fournis par le lotisseur sont les suivants :

Documents	Émetteur	Date	Échelle	Référence
Plan de composition	G2 INGÉNIERIE	01/02/2019	500 ^{ème}	PA 4.1 ind C

1.3 - DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET

Le projet d'aménagement s'étend sur une superficie totale de près de **2,2 ha**.

1.3.1 - Composition du lotissement

Le lotissement sera composé de 14 lots ayant une surface comprise entre 1 000 m² et 1 995 m², sur lesquels seront édifiés des maisons individuelles, de type *a priori* R+0 ou R+1.

Nota : les caractéristiques et l'implantation des bâtiment d'habitation ne sont pas connues à ce stade du projet.



1.3.2 - Voirie de desserte

La voirie desservant les lots sera composée :

- D'une voie principale à double sens raccordée au chemin de Rabe, en limite séparative ouest ;
- D'une aire de retournement implantée à l'extrémité est de la voie principale.

Des cheminements piétonniers et des espaces verts seront aménagés de part et d'autre de la voie de desserte. Un espace vert commun sera également aménagé au centre de l'aire de retournement ainsi qu'à la pointe sud-est de la zone (qui accueillera également le bassin de rétention).

1.4 - INVESTIGATIONS GÉOTECHNIQUES

1.4.1 - Programme

La reconnaissance géotechnique de l'ensemble de la zone a été réalisée à partir de :

- ▶ Une visite du site ;
 - ▶ Une recherche documentaire (analyse des données et archives existantes) ;
 - ▶ Deux sondages à la tarière continue $\varnothing 63$ mm descendus à une profondeur de 5 m (TC1 & TC2), associés à des essais d'infiltration ;
 - ▶ Sept essais au pénétromètre dynamique lourd menés jusqu'au refus au battage entre 1,2 m et 9,2 m de profondeur (PD1 à PD7) ;
 - ▶ Un sondage à la pelle descendu à une profondeur de 1 m (P1) ;
 - ▶ Un essai d'identification GTR des sols superficiels en laboratoire, à partir d'échantillons prélevés en P1 ;
 - ▶ Deux essais au pénétromètre dynamique léger (type Pagani) menés jusqu'au refus au battage entre 1,4 m et 2,1 m de profondeur (PD8 & PD9) ;
- Première phase :
Juin 2018**
- Deuxième phase :
Décembre 2022**
- Troisième phase :
Mars 2023**

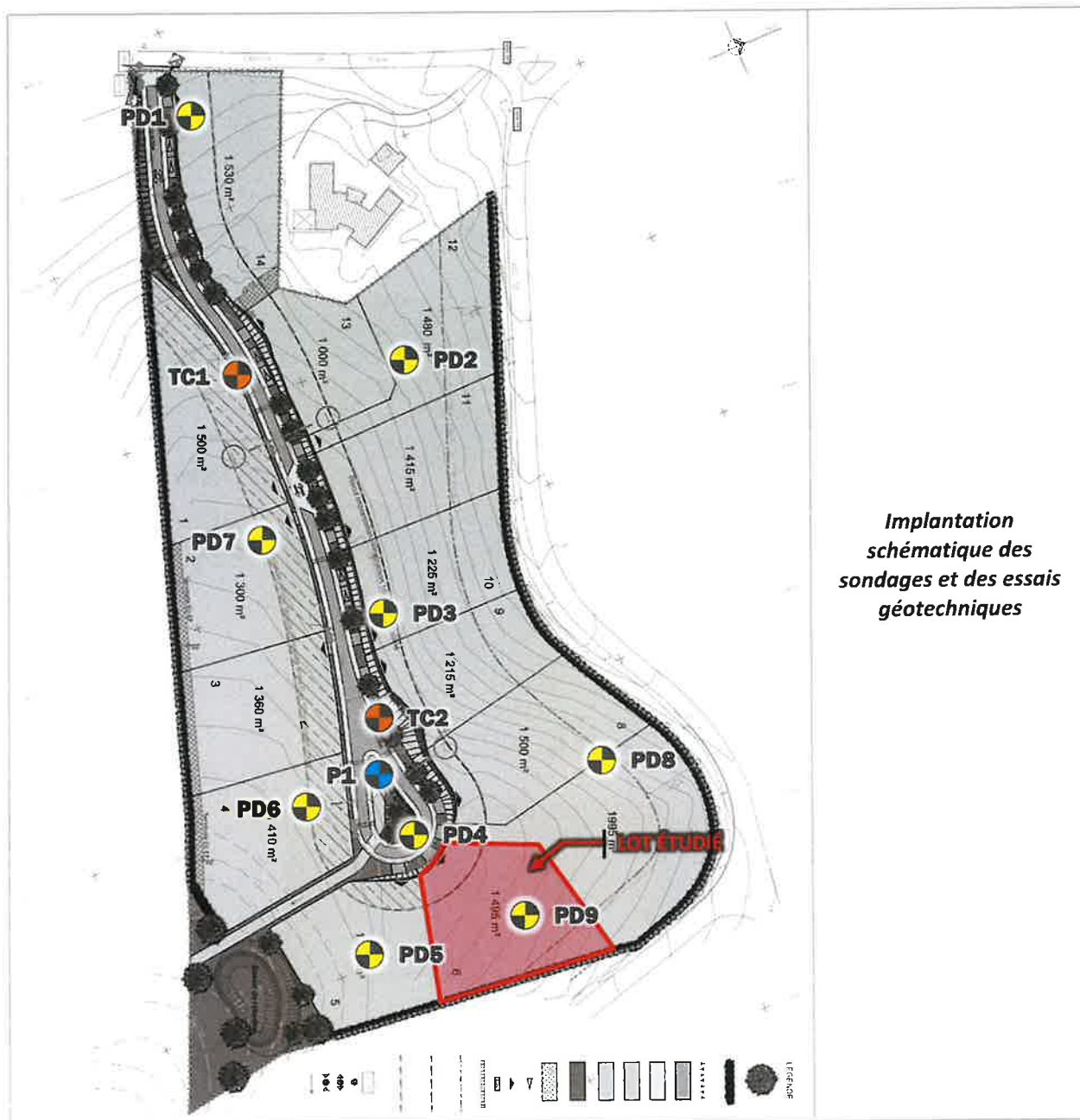
1.4.2 - Implantation

Les sondages ont été effectués en fonction des accès possibles, des réseaux enterrés, de la végétation et des éléments communiqués par le demandeur.

Leur implantation est reportée sur le plan de composition page suivante.

Nota 1 : l'implantation des sondages s'est basée sur le plan de composition initial du lotissement, modifié en cours d'étude.

Nota 2 : les conditions d'accès au site (forte pente) ont conduit à décaler l'implantation des essais PD3 & PD4, prévus initialement sur la partie nord de la parcelle.



1.4.3 - Cotes

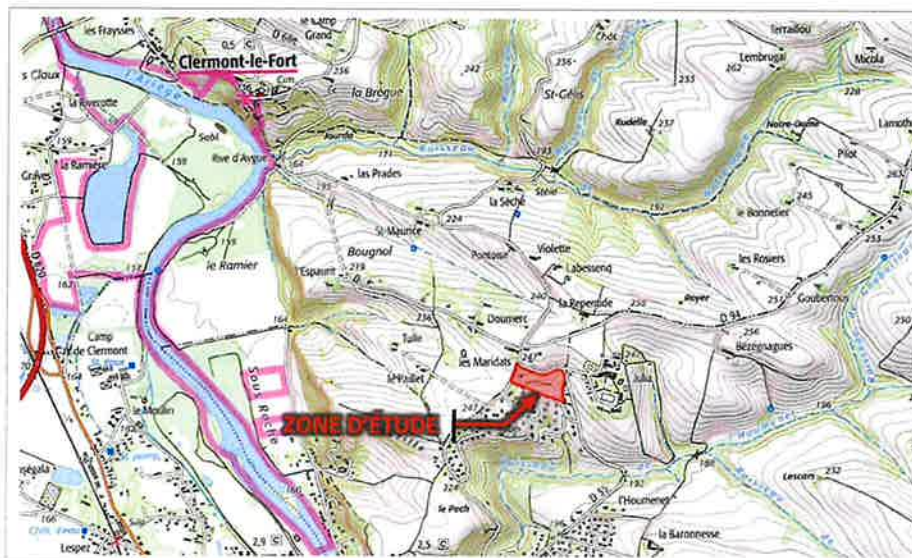
Les profondeurs indiquées ci-après et sur les coupes de sondage fournies en annexe sont mesurées par rapport à la surface topographique au moment des investigations (« terrain actuel » - TA).

En l'absence de nivellement, les têtes de sondages n'ont pas pu être recalées en NGF à ce stade du projet.

2 - DESCRIPTION DU SITE

2.1 - SITUATION DU PROJET

La situation géographique du projet est précisée sur l'extrait de carte topographique IGN suivant.



Plan de situation

Extrait de la carte
topographique de l'IGN
au 25 000^{ème}



Photographie aérienne

BD Ortho de l'IGN,
juin 2019

2.2 - CADRE MORPHOLOGIQUE ET GÉOLOGIQUE

Le site étudié s'étend sur la partie supérieure d'un vallon ouvert en direction du sud. Il culmine à une altitude comprise entre environ 211 m et 242 m NGF (selon les données topographiques de l'IGN).

D'après la carte géologique du BRGM, le sous-sol est constitué localement d'un substratum molassique à intercalations détritiques (sables) et rocheuses (calcaires), recouvert en sub-surface par des dépôts colluviaux.



Carte géologique

Extrait de la carte du
BRGM au 50 000^{ème}

2.3 - TOPOGRAPHIE ET PARTICULARITÉS DU SITE

La parcelle étudiée, remodelée artificiellement, est caractérisée par un modelé vallonné.

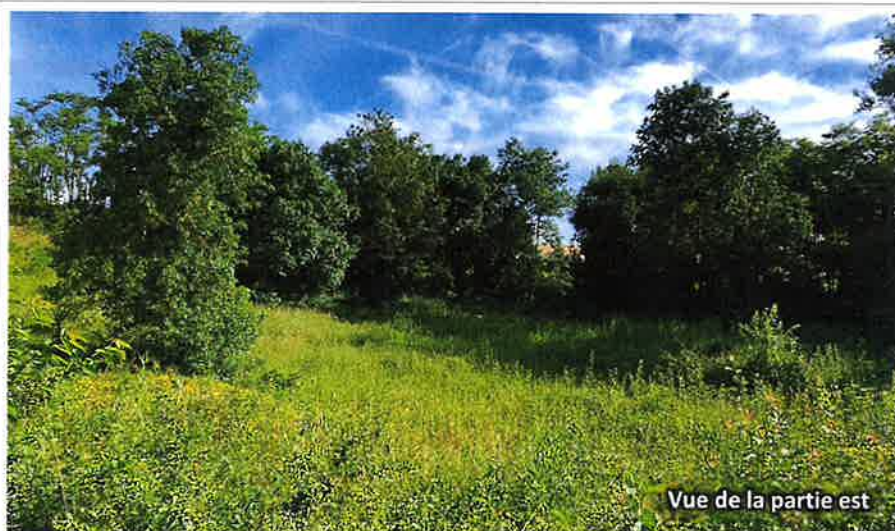
La partie nord de la parcelle, accueillant les lots n° 7 à 13, présente les pentes les plus redressées, dépassant localement 20 %. Sur la partie sud, accueillant les lots n° 1 à 6, la pente s'adoucit.

Enfin, il faut noter que les lots n° 6 & 7 s'inscrivent dans le fond d'une dépression topographique marquée par une faible pente.



Vue du site étudié

(Juin 2018)



Vue du site étudié

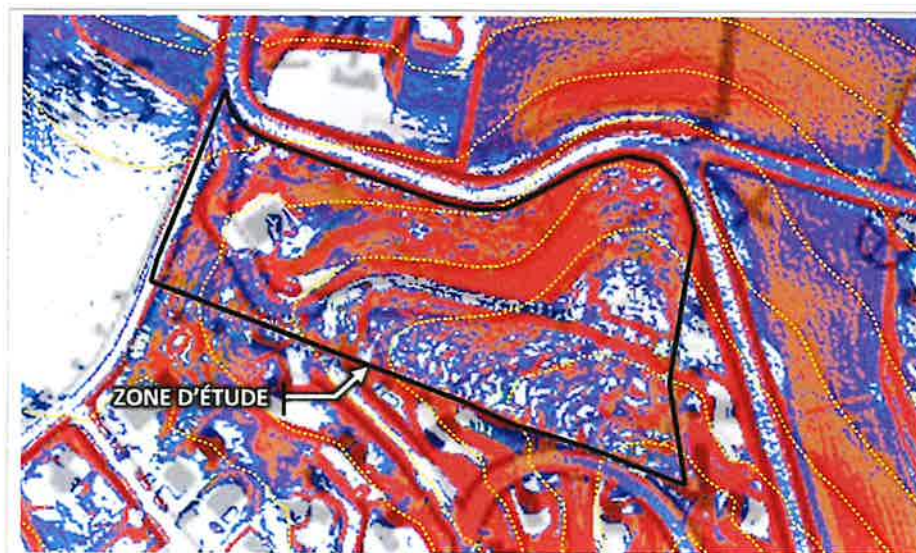
(Juin 2018)



Vue du site étudié

(Mars 2023)

Les seuils de pente sont représentés sur la modélisation suivante.



Seuils de pente

Source : IGN

- Pente comprise entre 7 % et 10 %
- Pente comprise entre 10 % et 15 %
- Pente comprise entre 15 % et 20 %
- Pente supérieure à 20 %

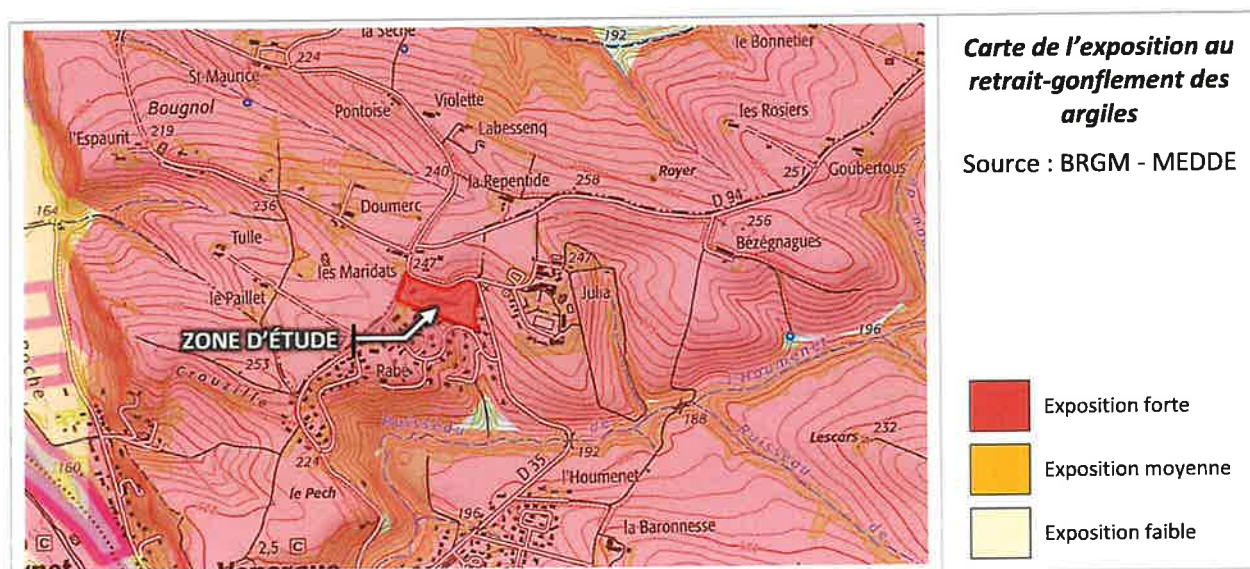
2.4 - RISQUES GÉOLOGIQUES

2.4.1 - Sismicité

D'après le nouveau zonage sismique de la France (entré en vigueur au 1^{er} mai 2011), la commune est classée en **zone de sismicité 1** (niveau d'aléa **très faible**).

2.4.2 - Retrait - gonflement des argiles

D'après la cartographie informative départementale établie par le BRGM, l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles serait **fort** au droit du projet.



Par ailleurs :

- ▶ La commune est dotée d'un **Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn)** liés aux « tassements différentiels » approuvé le 1^{er} octobre 2013 ;
- ▶ La commune a fait l'objet de **cinq arrêtés** portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle « sécheresse », le dernier pour la période allant d'octobre à décembre 2016.

2.4.3 - Cavités souterraines

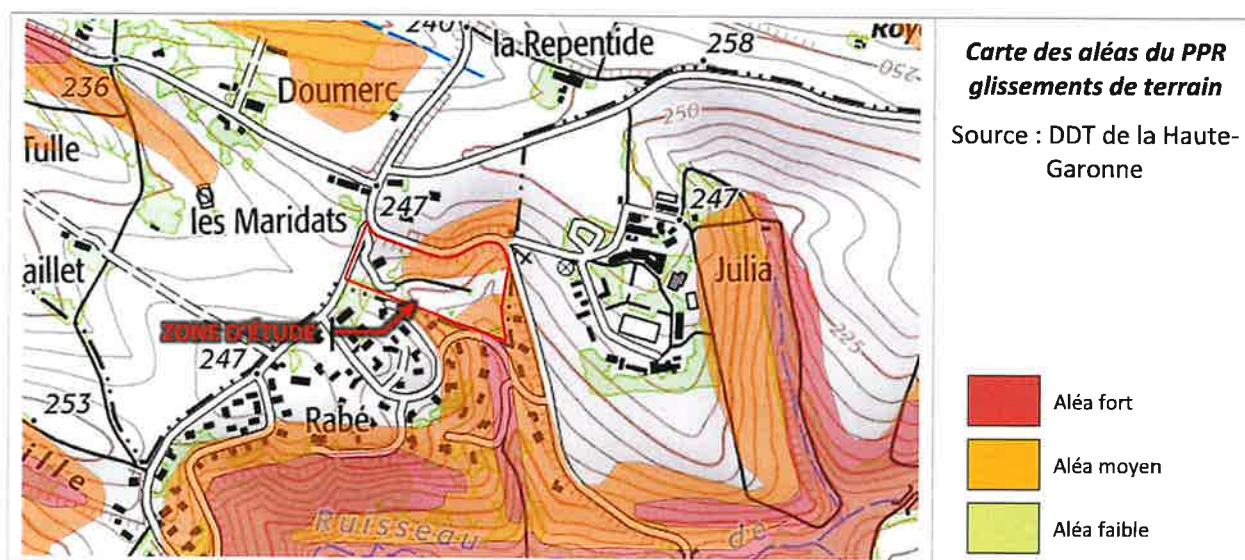
Aucune cavité souterraine n'a été recensée par le BRGM dans un rayon de 500 m autour de la parcelle étudiée (en notant que l'inventaire du BRGM n'est pas exhaustif).

2.4.4 - Remontée de nappe

D'après la cartographie informative départementale établie par le BRGM, le site étudié ne serait pas exposé aux débordements de nappe ni aux inondations de cave.

2.4.5 - Glissements de terrain

Le territoire communal est doté d'un **plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) « glissements de terrain »**, approuvé le 9 février 2001, sachant que la parcelle étudiée s'inscrit (partiellement) dans une **zone d'aléa moyen**, correspondant à une **ZONE DE PRESCRIPTIONS**.



Par ailleurs :

- Un glissement de terrain a été recensé par le BRGM dans un rayon de 500 m autour de la parcelle étudiée ;
- La commune a fait l'objet d'un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle « mouvements de terrain » en 1999.

3 - SYNTHÈSE DES RÉSULTATS OBTENUS

3.1 - DESCRIPTION DES SOLS

Au droit du projet, le sous-sol présente une forte hétérogénéité, avec d'importantes variations de faciès et de consistance entre les points de sondage.

3.1.1 - Résultats des sondages (cf. annexes n° 2 & 3)

3.1.1.1 - Les formations superficielles

D'après les sondages, les sols superficiels sont constitués d'argiles limoneuses très peu consistantes. Ces formations, d'origine colluviale, sont établies sur une épaisseur variable, atteignant quelques décimètres à plus de 6 m sur la parcelle étudiée :

- ▶ Les profils les plus défavorables ont été obtenus au niveau des lots n° 2 & 5 (PD5 & PD7), avec des surépaisseurs de colluvions atteignant respectivement 7 m et 4,3 m ;
- ▶ Les profils les plus favorables ont été obtenus au niveau des lots n° 6 à 8 (PD8 & PD9), n° 12 (PD2) ainsi que sur la partie basse du lot n° 10 (PD3).

L'ensemble est caractérisé par les résistances dynamiques (q_d) suivantes :

Caractéristiques		Valeur minimale	Valeur moyenne	Valeur maximale
Résistance dynamique	q_d	< 1,0 MPa	2 MPa	5,5 MPa

3.1.1.2 - Le substratum

Le substratum molassique a été atteint entre environ 0,5 m et 6 m de profondeur au droit du projet. Ces formations sédimentaires sur-consolidées, composées localement d'argiles marno-silteuses, sont altérées en tête sur des épaisseurs variables (jusqu'à environ -8,5 m / TN en PD5). Sous la frange d'altération, la compacité du substratum augmente progressivement avec la profondeur.

Les formations molassiques sont caractérisées par les valeurs suivantes :

Caractéristiques		Valeur minimale	Valeur moyenne	Valeur maximale
Résistance dynamique	q_d	5,5 MPa	-	> 30 MPa

Nota : en PD6, une baisse significative de consistance a été constatée vers 3,3 m de profondeur, en raison de la présence d'une circulation d'eau souterraine.

3.1.1.3 - Synthèse

Les profondeurs des différentes formations rencontrées en sondages sont précisées dans les tableaux suivants.

Sondages	PD1	PD2	PD3	PD4	PD5	PD6	PD7	PD8	PD9	TC1	TC2
Colluvions											
Substratum altéré	-1,8 m	-1,5 m	-0,3 m	-1,2 m	-7,0 m	-1,5 m	-4,3 m	-1,0 m	-0,9 m	-2,3 m	-0,5 m
Substratum compact	-3,8 m	-3,0 m	-0,7 m	-6,3 m	-8,8 m	-8,0 m	-5,8 m	-1,2 m	-1,3 m	/	/
Niveau d'eau	Sec	Sec	Sec	Sec	Sec	-3,5 m	Sec	Sec	Sec	Sec	Sec
Refus au battage	-4,3 m	-4,4 m	-1,2 m	-6,8 m	-9,2 m	-8,7 m	-6,0 m	-1,4 m	-2,1 m	/	/

3.1.2 - Résultats des essais en laboratoire (cf. annexe n° 4)

Les essais d'identification ont été réalisés sur des échantillons prélevés dans le sondage P1 entre 0,3 m et 0,8 m de profondeur. D'après ces essais, les sols de sub-surface sont classés **C₁A₂** selon le GTR, avec les caractéristiques suivantes :

Sondage	Prélèvement	Matériaux	W _{nat}	VBs	D _{max}	Passant à 2 mm	Passant à 80 µm
P1	-0,3 m à -0,8 m	Argiles sablo-graveleuses	17,7 %	3,24	70 mm	87,8 %	62,8 %

À noter que les sols C₁A₂ sont des sols à dominante argilo-graveleuse contenant des fines ± plastiques qui les rendent sensibles à l'eau, avec un **changement rapide de consistance pour de faibles variations hydriques** (leur conférant une forte susceptibilité en matière de portance / traficabilité).

De plus, il faut noter que la **susceptibilité de ces sols vis-à-vis des phénomènes de retrait et de gonflement est modérée à élevée**.

3.2 - DONNÉES HYDRODYNAMIQUES

Nota : si les caractéristiques hydrogéologiques des formations superficielles conditionnent la conception du projet, elles devront faire l'objet d'une étude spécifique.

Au moment des investigations, un niveau d'eau (non stabilisé) a été relevé en PD6 vers 3,5 m de profondeur, en début de saison sèche, reflétant *a priori* la présence de circulations aquifères intra-molassiques.

Ces observations n'étant que ponctuelles et instantanées, au 12 juin 2018, elles ne permettent pas de qualifier précisément la nature et la profondeur des écoulements d'eau souterrains, particulièrement en périodes pluvieuses.

Nota : seul un suivi piézométrique effectué pendant plusieurs cycles hydrogéologiques permettrait d'estimer les fluctuations des niveaux d'eau dans le terrain, dépendant des conditions météorologiques, par nature imprévisibles sur le moyen terme.

Enfin, la Banque de données du Sous-Sol (BSS) du BRGM ne fournit pas d'information sur la présence et sur le niveau des eaux souterraines dans le voisinage de la parcelle étudiée.

4 - APPLICATION AUX OUVRAGES GÉOTECHNIQUES

4.1 - RÈGLES PARA-SISMIQUES

Le site étant classé en zone de sismicité 1 (aléa très faible), la réglementation parasismique ne s'applique pas au bâtiment projeté.

4.2 - ZONE D'INFLUENCE GÉOTECHNIQUE (ZIG)

Au sens de la norme NF P 94-500, la ZIG représente la zone d'interaction entre l'ouvrage ou l'aménagement de terrain (du fait de sa réalisation et/ou de son exploitation) et l'environnement (sols et ouvrages environnants).

En première approche, dans le cas étudié, la ZIG correspond aux sols établis sous les ouvrages projetés ainsi qu'à leur périphérie (≤ 10 à 15 m), ce qui peut impacter les ouvrages et aménagements avoisinants au projet.

4.3 - CONTRAINTES DU SITE

L'analyse d'avant-projet a montré que les contraintes géotechniques du site devant être prises en compte sont :

- ▶ Une parcelle vallonnée marquée par une forte pente côté amont, qui d'adoucisse vers l'aval (partie sud) ;
- ▶ Un sous-sol hétérogène constitué en sub-surface de colluvions fines très peu consistantes classées C_1A_2 selon le GTR, établies sur des épaisseurs variables ($\cong 0,5$ m à $2,5$ m avec des surépaisseurs localisées atteignant plus de 5 m), qui reposent sur un substratum molassique $\pm$ altéré en tête ;
- ▶ Des formations superficielles sensibles à l'eau, changeant rapidement de consistance pour de faibles variations de teneur en eau ;
- ▶ La présence de circulations d'eau souterraines observées en PD6 vers $3,5$ m de profondeur, en début de saison sèche, reflétant a priori la présence d'écoulements intra-molassiques ;
- ▶ Une parcelle exposée aux risques de glissement de terrain, qui s'inscrit partiellement dans une zone d'aléa moyen (= zone de prescriptions selon le PPRn).

4.4 - PRINCIPES GÉNÉRAUX DE FONDATION

Les principes généraux de mise en œuvre des fondations du bâtiment projeté (a priori de type R+0 ou R+1) sont les suivants, **à affiner ultérieurement par les missions géotechniques complémentaires G2 & G4**, conformément à la norme NF P 94-500, en respectant les prescriptions des PPRn « glissement de terrain » et « tassements différentiels ».

- ▶ Mise en place d'un joint de fractionnement entre les parties de la construction chargées différemment ;
- ▶ Maintien d'une **profondeur minimale de fondation de 1,5 m sous le sol extérieur fini** pour protéger les appuis des phénomènes de retrait-gonflement (mise hors-dessiccation).

Nota : en fonction de l'implantation du bâtiment, du type de construction et des charges exercées, la réalisation de fondations profondes de type « PIEU » n'est pas à exclure.

Le type, la profondeur effective et les conditions de mise en œuvre des fondations seront définies par les missions complémentaires G2_{AVP} & G2_{PRO}. De plus, les fonds de fouille / profondeurs d'assise devront être contrôlés en phase d'exécution pour s'assurer de leur homogénéité et de leur compacité (mission géotechnique G3 / G4).

4.4.2 - Niveau bas

- ▶ Plancher bas des pièces habitables du bâtiment reposant sur vide-sanitaire (plancher porté par les fondations).

4.4.3 - Drainage

- ▶ Respect des exigences du DTU 20.1 en matière de drainage périphérique des éventuelles parties enterrées du bâtiment ;
- ▶ Collecte et évacuation des eaux superficielles vers un exutoire éloigné de la construction.

5 - CONCLUSION

L'étude géotechnique préalable G1_{ES-PGC} du lot n° 6 du lotissement projeté sur la parcelle cadastrée E n° 51 située au lieu-dit « Maridats », sur la commune de Clermont-le-Fort (Haute-Garonne), s'inscrit dans le cadre de la vente d'un terrain constructible non bâti en vue de la construction d'un bâtiment.

La reconnaissance préliminaire, basée sur les résultats de sondages et d'essais *in situ* effectués en juin 2018, décembre 2022 et mars 2023 ainsi que sur les résultats d'essais en laboratoire, a montré que les contraintes du site devant être prises en compte sont :

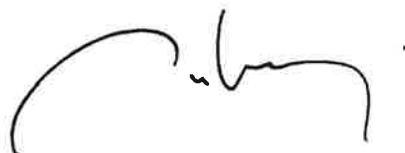
- ▶ Une parcelle vallonnée marquée par une forte pente côté amont, qui d'adoucisse vers l'aval (partie sud) ;
- ▶ Un sous-sol hétérogène constitué en sub-surface de colluvions fines très peu consistantes classées C₁A₂ selon le GTR, établies sur des épaisseurs variables ($\approx 0,5$ m à 2,5 m avec des surépaisseurs localisées atteignant plus de 5 m), qui reposent sur un substratum molassique $\pm$ altéré en tête ;
- ▶ Des formations superficielles sensibles à l'eau, changeant rapidement de consistance pour de faibles variations de teneur en eau ;
- ▶ La présence de circulations d'eau souterraines observées en PD6 vers 3,5 m de profondeur, en début de saison sèche, reflétant a priori la présence d'écoulements intra-molassiques ;
- ▶ Une parcelle exposée aux risques de glissement de terrain, qui s'inscrit partiellement dans une zone d'aléa moyen (= zone de prescriptions selon le PPRn).

Dans ce contexte, en première approche, les charges du bâtiment projeté devront être reportées dans le substratum molassique compact au moyen :

- Soit de fondations superficielles de type « SEMELLE CONTINUE » ou « SEMELLE ISOLÉE » ;
- Soit de fondations semi-profondes de type « PUIITS » reliées par des longrines préfabriquées.

Le type, la profondeur effective et les conditions de mise en œuvre des fondations seront définies par les missions complémentaires G2_{AVP} & G2_{PRO}. De plus, les fonds de fouille devront être contrôlés en phase travaux pour s'assurer de leur homogénéité et de leur compacité (mission géotechnique G3/G4).

Par ailleurs, les prescriptions des PPRn « glissements de terrain » & « tassements différentiels » devront être respectées par le constructeur et les ouvrages seront mis en œuvre conformément aux directives réglementaires en vigueur.



Le président, Sébastien RUCQUOI



ANNEXES

6 - ANNEXE 1 : EXTRAIT DE LA NORME NF 94-500

Classification des missions d'ingénierie géotechnique

L'enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique (étapes 1 à 3) doit suivre les étapes de conception et de réalisation de tout projet pour contribuer à la maîtrise des risques géotechniques. Le maître d'ouvrage ou son mandataire doit faire réaliser successivement chacune de ces missions par une ingénierie géotechnique. Chaque mission s'appuie sur des données géotechniques adaptées issues d'investigations géotechniques appropriées.

ÉTAPE 1 : ÉTUDE GÉOTECHNIQUE PRÉALABLE (G1)

Cette mission exclut toute approche des quantités, délais et coûts d'exécution des ouvrages géotechniques qui entre dans le cadre de la mission d'étude géotechnique de conception (étape 2). Elle est à la charge du maître d'ouvrage ou son mandataire. Elle comprend deux phases :

Phase Étude de Site (ES)

Elle est réalisée en amont d'une étude préliminaire, d'esquisse ou d'APS pour une première identification des risques géotechniques d'un site.

- Faire une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours.
- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Fournir un rapport donnant pour le site étudié un modèle géologique préliminaire, les principales caractéristiques géotechniques et une première identification des risques géotechniques majeurs.

Phase Principes Généraux de Construction (PGC)

Elle est réalisée au stade d'une étude préliminaire, d'esquisse ou d'APS pour réduire les conséquences des risques géotechniques majeurs identifiés. Elle s'appuie obligatoirement sur des données géotechniques adaptées.

- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Fournir un rapport de synthèse des données géotechniques à ce stade d'étude (première approche de la ZIG, horizons porteurs potentiels, ainsi que certains principes généraux de construction envisageables (notamment fondations, terrassements, ouvrages enterrés, améliorations de sols).

ÉTAPE 2 : ÉTUDE GÉOTECHNIQUE DE CONCEPTION (G2)

Cette mission permet l'élaboration du projet des ouvrages géotechniques et réduit les conséquences des risques géotechniques importants identifiés. Elle est à la charge du maître d'ouvrage ou son mandataire et est réalisée en collaboration avec la maîtrise d'œuvre ou intégrée à cette dernière. Elle comprend trois phases :

Phase Avant-projet (AVP)

Elle est réalisée au stade de l'avant-projet de la maîtrise d'œuvre et s'appuie obligatoirement sur des données géotechniques adaptées.

- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Fournir un rapport donnant les hypothèses géotechniques à prendre en compte au stade de l'avant-projet, les principes de construction envisageables (terrassements, soutènements, pentes et talus, fondations, assises des dallages et voiries, améliorations de sols, dispositions générales vis-à-vis des nappes et des avoisinants), une ébauche dimensionnelle par type d'ouvrage géotechnique et la pertinence d'application de la méthode observationnelle pour une meilleure maîtrise des risques géotechniques.

Phase Projet (PRO)

Elle est réalisée au stade du projet de la maîtrise d'œuvre et s'appuie obligatoirement sur des données géotechniques adaptées suffisamment représentatives pour le site.

- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Fournir un dossier de synthèse des hypothèses géotechniques à prendre en compte au stade du projet (valeurs caractéristiques des paramètres géotechniques en particulier), des notes techniques donnant les choix constructifs des ouvrages géotechniques (terrassements, soutènements, pentes et talus, fondations, assises des dallages et voiries, améliorations de sols, dispositions vis-à-vis des nappes et des avoisinants), des notes de calcul de dimensionnement, un avis sur les valeurs seuils et une approche des quantités.

Phase DCE / ACT

Elle est réalisée pour finaliser le Dossier de Consultation des Entreprises et assister le maître d'ouvrage pour l'établissement des Contrats de Travaux avec le ou les entrepreneurs retenus pour les ouvrages géotechniques.

- Établir ou participer à la rédaction des documents techniques nécessaires et suffisants à la consultation des entreprises pour leurs études de réalisation des ouvrages géotechniques (dossier de la phase Projet avec plans, notices techniques, cahier des charges particulières, cadre de bordereau des prix et d'estimatif, planning prévisionnel).
- Assister éventuellement le maître d'ouvrage pour la sélection des entreprises, analyser les offres techniques, participer à la finalisation des pièces techniques des contrats de travaux.

ÉTUDE ET SUIVI GÉOTECHNIQUES D'EXECUTION (G3)

Phase Étude

- ### Phase Suivi

- SUPERVISION GÉOTECHNIQUE D'EXECUTION (G4)**

Phase Supervision de l'étude d'exécution

- ### Phase Supervision du suivi d'exécution

- DIAGNOSTIC GÉOTECHNIQUE (G5)

- Définir, après enquête documentaire, un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Étudier un ou plusieurs éléments géotechniques spécifiques (par exemple soutènement, causes géotechniques d'un désordre) dans le cadre de ce diagnostic, mais sans aucune implication dans la globalité du projet ou dans l'étude de l'état général de l'ouvrage existant.
- Si ce diagnostic conduit à modifier une partie du projet ou à réaliser des travaux sur l'ouvrage existant, des études géotechniques de conception et/ou d'exécution ainsi qu'un suivi et une supervision géotechniques seront réalisés ultérieurement, conformément à l'enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique (étape 2 et/ou 3).

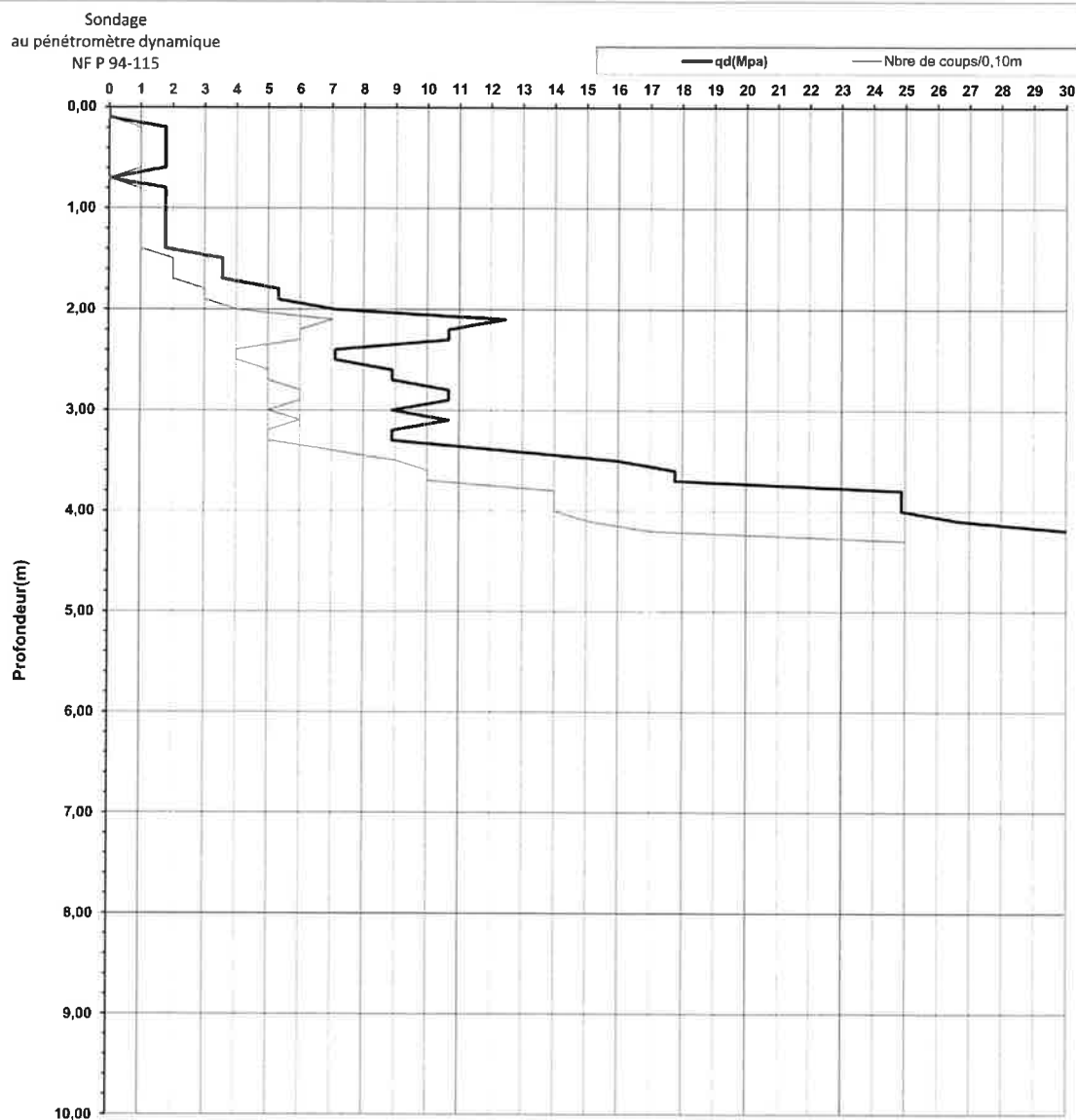
7 - ANNEXE 2 : COUPES DE SONDAGE

		Clermont-le-Fort (31)	TC1	Date : 12/06/2018	
		Dossier : Projet SOUBIRAN			
Profondeur (m)		Description lithologique	Niveau d'eau	Outil	Equipement
	0,05 m	Dallage	Pas de niveau d'eau	Tarrière Ø 63 mm	
0,5 m		Argile marron/ocre à traces ferrugineuses, peu humide			
1 m					
1,5 m					
2 m					
2,3 m					
2,5 m		Argile légèrement silteuse, marron/ocre/gris à traces ferrugineuses, peu humide, un peu plus dur à forer			
3 m					
3,5 m					
3,7 m		Argile grise/verdâtre, peu humide, plus dur à forer			
4 m					
4,5 m		Argile silteuse et calcaire à petits cailloux blancs, sec et en poudre, très dur à forer			
4,7 m					
5 m	5,0 m				

		Clermont-le-Fort (31)		TC2	Date : 12/06/2018		
		Dossier : Projet SOUBIRAN					
Profondeur (m)		Description lithologique		Niveau d'eau	Outil	Equipement	
0,5 m	0,1 m		TV				
	0,5 m		Argile silteuse et graveleuse, marron/ocre, très peu humide				
			Calcaire argileux beige/blanchâtre, sec et en poudre, très dur à forer				
			1,0 m				Argile bariolée marron/ocre/gris à traces blanches, peu humide et dur à forer
2 m	2,6 m		Argile bariolée marron/ocre/gris à traces blanches, peu humide et dur à forer				
				2,5 m			
					3 m		Calcaire argileux blanchâtre à cailloux blancs, sec et en poudre, dur à forer
3,5 m		Argile légèrement silteuse marron/ocre/gris, peu humide					
			4 m				
				4,5 m			
5 m	5,0 m						

8 - ANNEXE 3 : DIAGRAMMES PÉNÉTROMÉTRIQUES

	Commune : Clermont-le-Fort (31) Dossier : SOUBIRAN	PD1	Date : 12/06/2018 Profondeur de Refus : 4,3 m
---	---	------------	--



Masse du mouton: 64 kg Hauteur de chute: 0,75 m
 Section de la pointe: 20cm² Masse de la pointe: 0,630 kg
 Masse de l'enclume: 14,1 kg Masse tige(L=1m): 6.0 kg

OBSERVATIONS

Eau:
 Tiges mouillées:



Commune : Clermont-le-Fort (31)

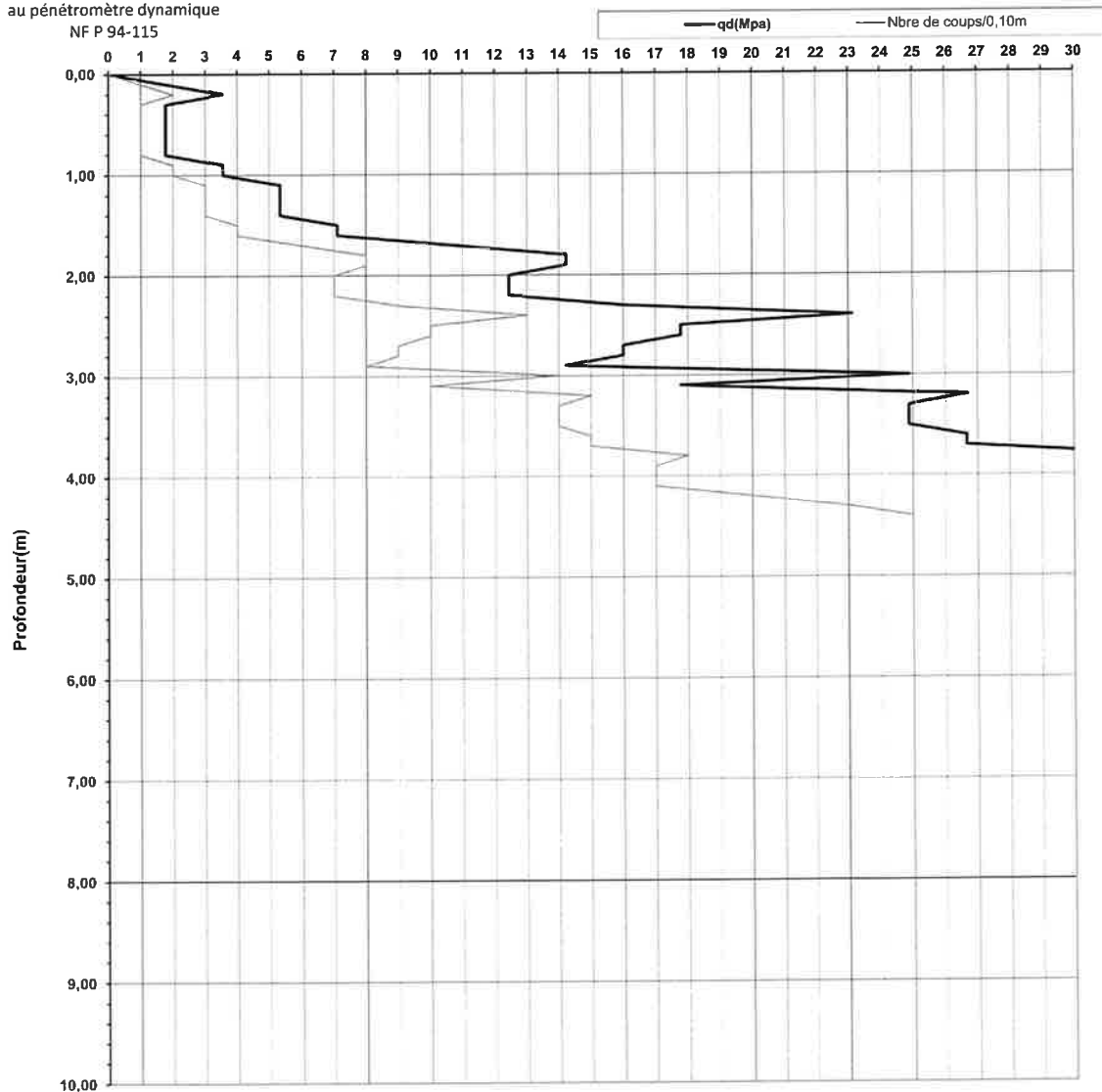
PD2

Date : 12/06/2018

Dossier : SOUBIRAN

Profondeur de Refus : 4,4 m

Sondage
au pénétromètre dynamique
NF P 94-115



Masse du mouton: 64 kg
Section de la pointe: 20cm²
Masse de l'enclume: 14,1 kg

Hauteur de chute: 0,75 m
Masse de la pointe: 0,630 kg
Masse tige(L=1m): 6,0 kg

OBSERVATIONS

Eau:

Tiges mouillées:



Commune : Clermont-le-Fort (31)

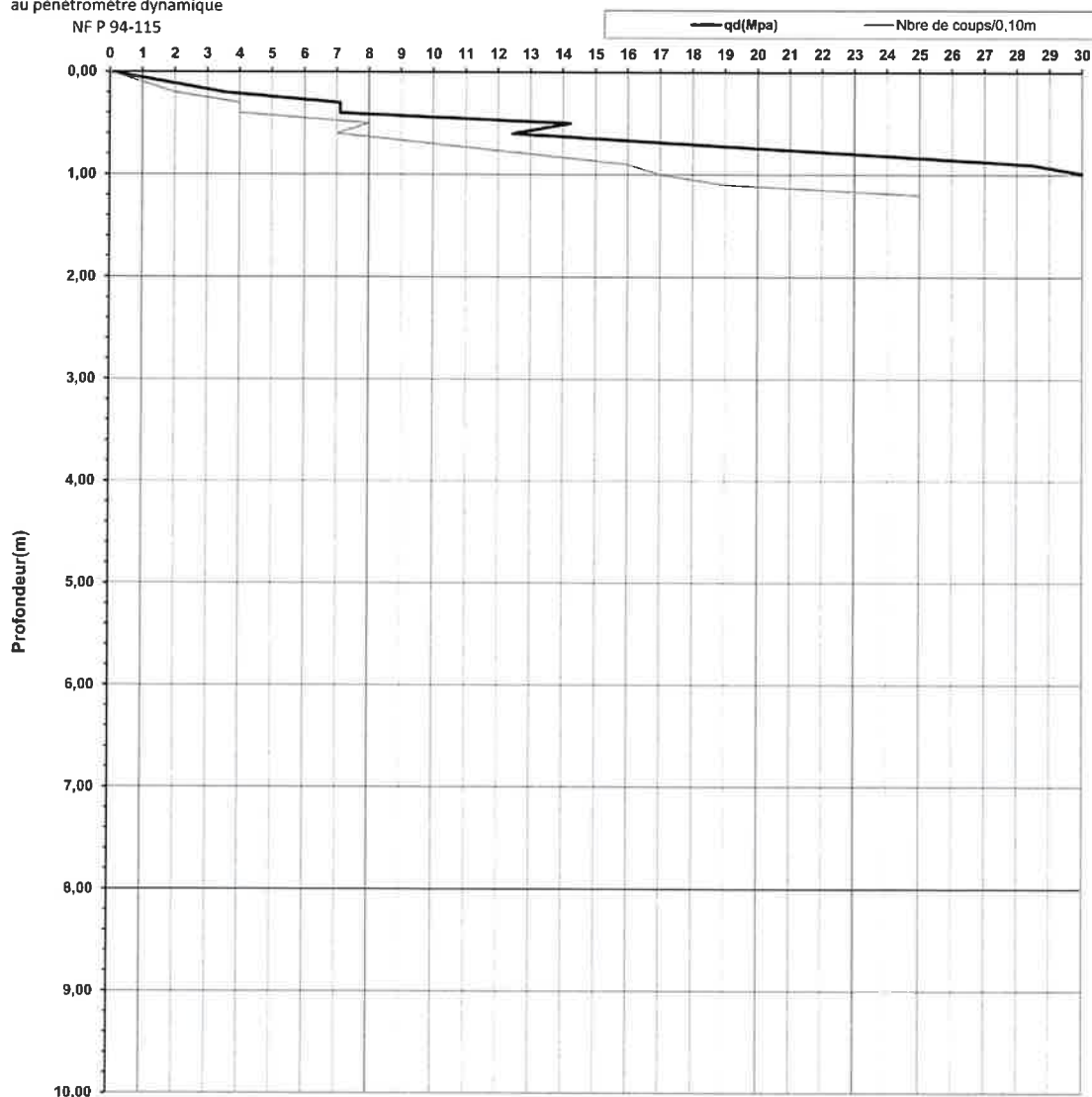
PD3

Date : 12/06/2018

Dossier : SOUBIRAN

Profondeur de Refus : 1,2 m

Sondage
au pénétromètre dynamique
NF P 94-115



Masse du mouton: 64 kg
Section de la pointe: 20cm²
Masse de l'enclume: 14,1 kg

Hauteur de chute: 0,75 m
Masse de la pointe: 0,630 kg
Masse tige(L=1m): 6,0 kg

OBSERVATIONS

Eau:

Tiges mouillées:



Commune : Clermont-le-Fort (31)

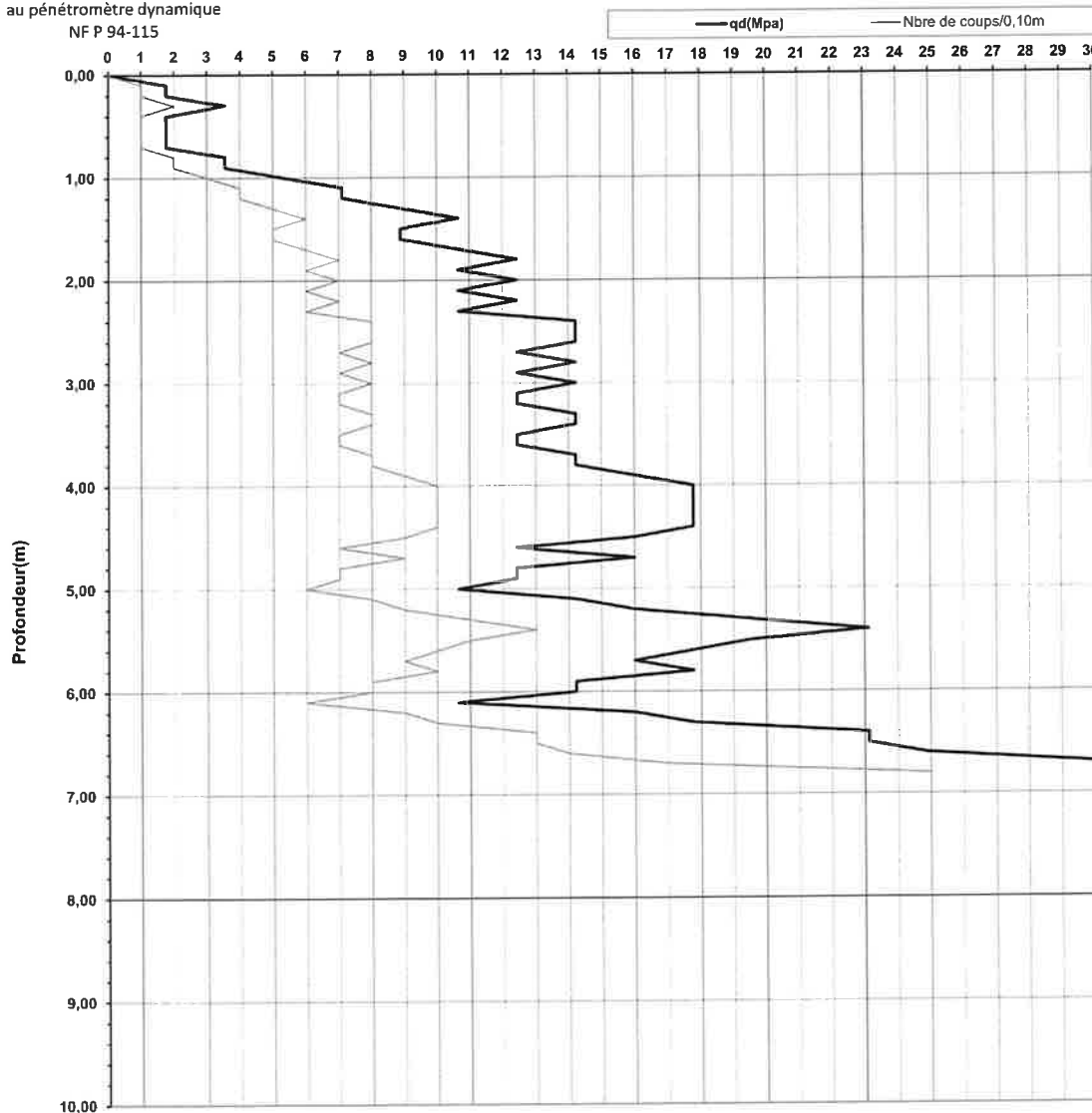
PD4

Date : 12/06/2018

Dossier : SOUBIRAN

Profondeur de Refus : 6,8 m

Sondage
au pénétromètre dynamique
NF P 94-115



Masse du mouton: 64 kg
Section de la pointe: 20cm²
Masse de l'enclume: 14,1 kg

Hauteur de chute: 0,75 m
Masse de la pointe: 0,630 kg
Masse tige(L=1m): 6,0 kg

OBSERVATIONS

Eau:

Tiges mouillées:



Commune : Clermont-le-Fort (31)

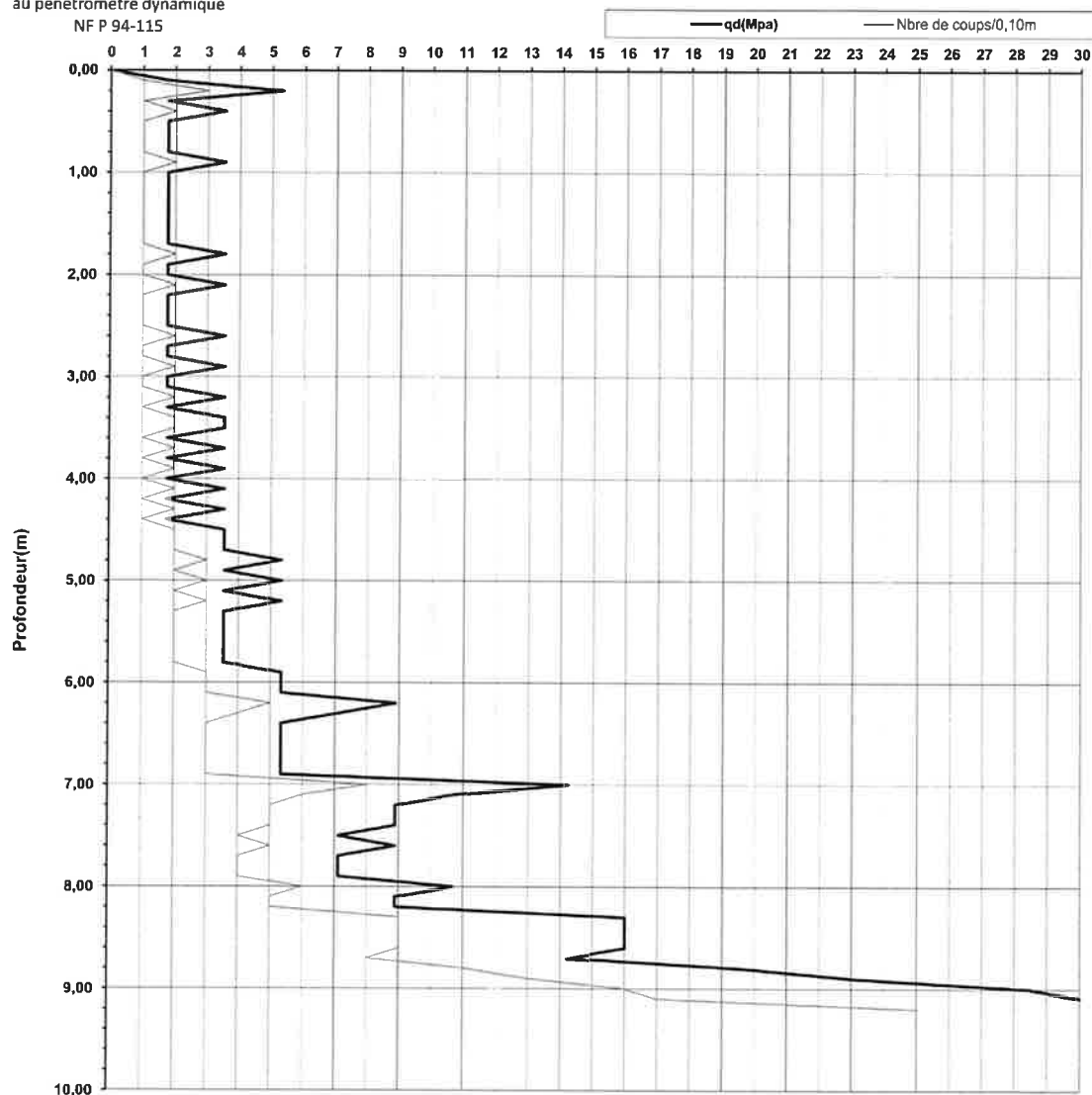
PD5

Date : 12/06/2018

Dossier : SOUBIRAN

Profondeur de Refus : 9,2 m

Sondage
au pénétromètre dynamique
NF P 94-115



Masse du mouton: 64 kg
Section de la pointe: 20cm²
Masse de l'enclume: 14,1 kg

Hauteur de chute: 0,75 m
Masse de la pointe: 0,630 kg
Masse tige(L=1m): 6,0 kg

OBSERVATIONS

Eau:
Tiges mouillées:



Commune : Clermont-le-Fort (31)

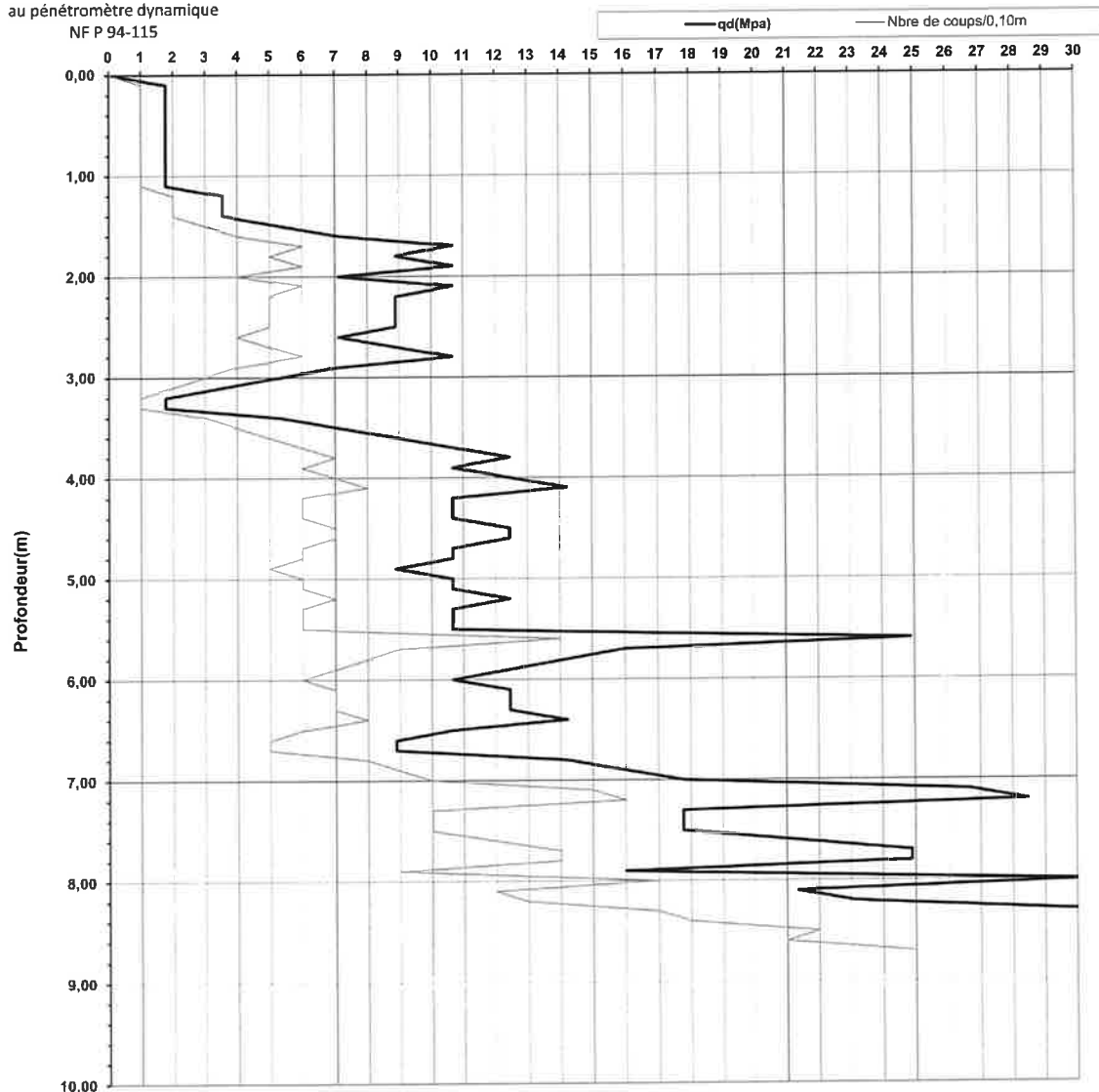
PD6

Date : 12/06/2018

Dossier : SOUBIRAN

Profondeur de Refus : 8,7 m

Sondage
au pénétromètre dynamique
NF P 94-115



Masse du mouton: 64 kg
Section de la pointe: 20cm²
Masse de l'enclume: 14,1 kg

Hauteur de chute: 0,75 m
Masse de la pointe: 0,630 kg
Masse tige(L=1m): 6,0 kg

OBSERVATIONS

Eau:

Tiges mouillées:

5,1



Commune : Clermont-le-Fort (31)

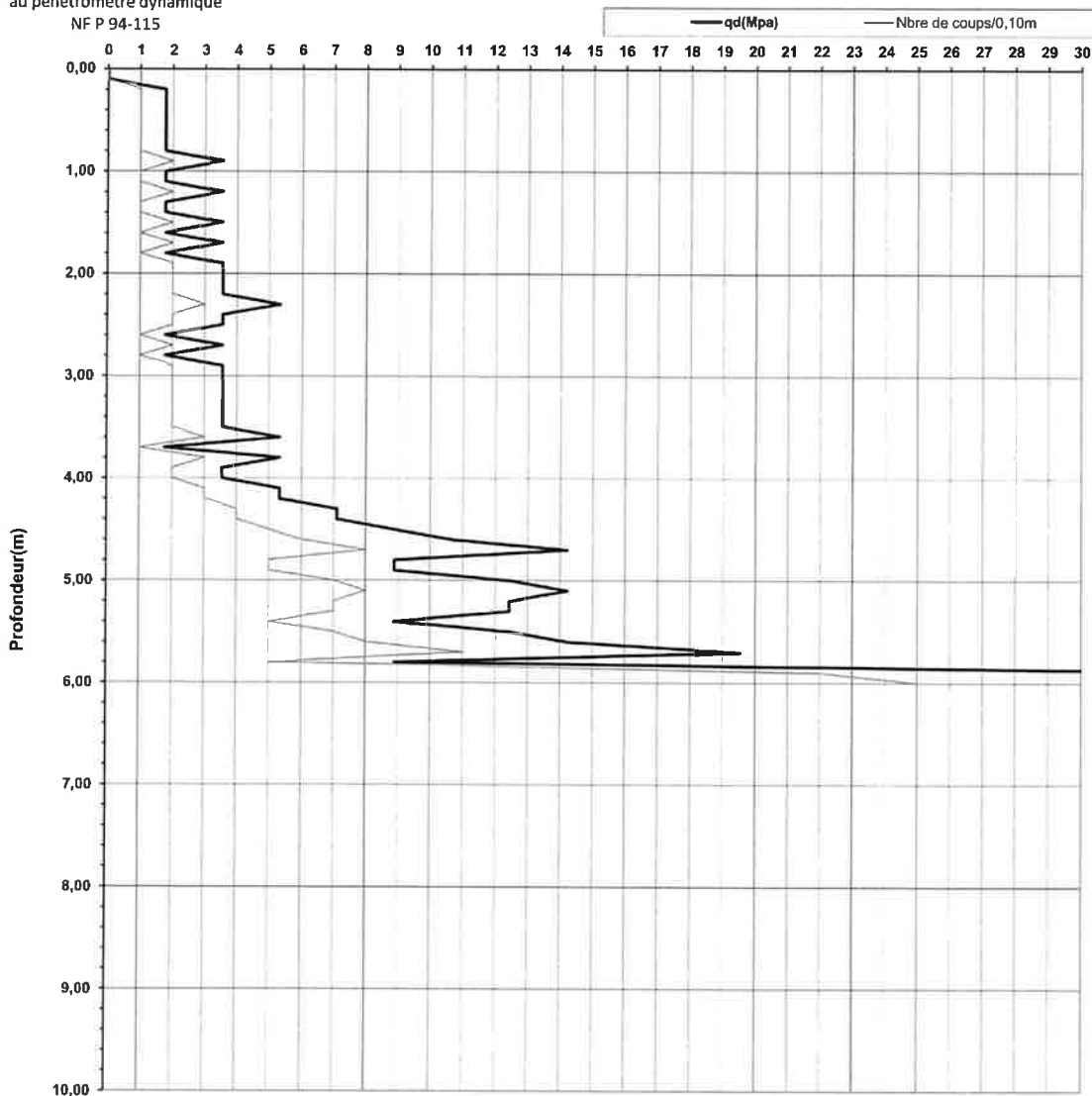
PD7

Date : 12/06/2018

Dossier : SOUBIRAN

Profondeur de Refus : 6,0 m

Sondage
au pénétromètre dynamique
NF P 94-115



Masse du mouton: 64 kg
Section de la pointe: 20cm²
Masse de l'enclume: 14,1 kg

Hauteur de chute: 0,75 m
Masse de la pointe: 0,630 kg
Masse tige(L=1m): 6,0 kg

OBSERVATIONS

Eau:
Tiges mouillées:



Commune : Clermont-Le-Fort (31)

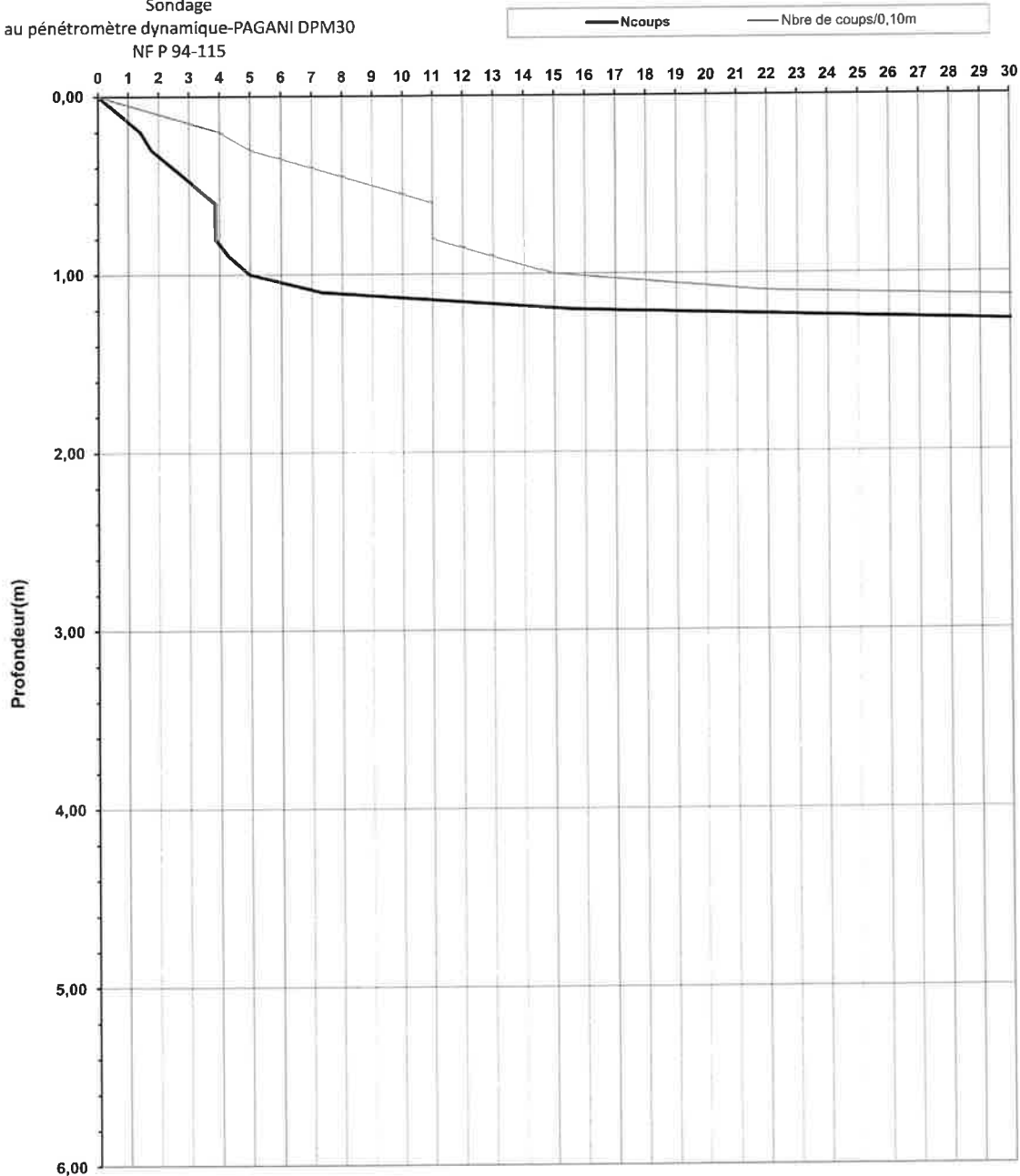
PD8

Date : 31/03/2023

Dossier : HECTARE

Profondeur de Refus : 1,4 m

Sondage
au pénétromètre dynamique-PAGANI DPM30
NF P 94-115



Masse du mouton: 30 kg
Section de la pointe: 10cm²
Masse de l'enclume: 17 kg

Hauteur de chute: 0,75 m
Masse de la pointe: 0,260 kg
Masse tige(L=1m): 3,0 kg

OBSERVATIONS

Eau:
Tiges mouillées:



Commune : Clermont-Le-Fort (31)

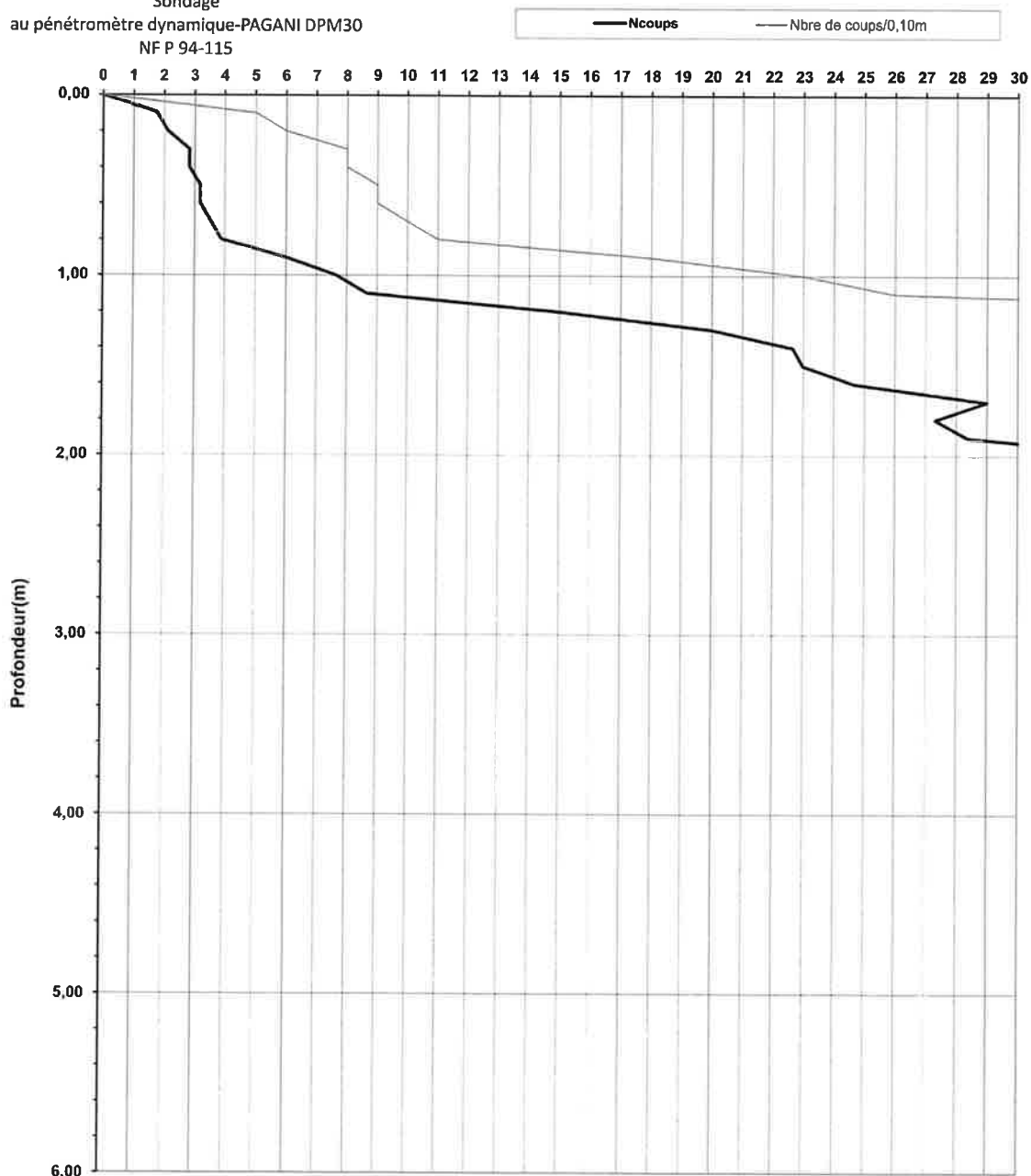
PD9

Date : 31/03/2023

Dossier : HECTARE

Profondeur de Refus : 2,1 m

Sondage
au pénétromètre dynamique-PAGANI DPM30
NF P 94-115



Masse du mouton: 30 kg
Section de la pointe: 10cm²
Masse de l'enclume: 17 kg

Hauteur de chute: 0,75 m
Masse de la pointe: 0,260 kg
Masse tige(L=1m): 3,0 kg

OBSERVATIONS

Eau:
Tiges mouillées:

9 - ANNEXE 4 : ESSAIS D'IDENTIFICATION DES SOLS

 FTQ 243-103 V9 du 12/3/2021	PROCÈS-VERBAL D'ESSAI IDENTIFICATION D'UN SOL EN LABORATOIRE															
Nom de l'affaire : LOTISSEMENT HECTARE A CLERMONT LE FORT (31)																
N° d'affaire : 31LB.22.0031	Laboratoire : TOULOUSE															
Quantité de matériau Normalisée: oui																
Sondage : ECH1	Date de prélèvement : NC															
Profondeur (m) : NC	Date de réception : 17/12/2023															
Cote (m) :	Mode de prélèvement : Pelle mécanique															
Profondeur moyenne : m	Étuve (°C) : x															
Nature matériau : Argile sablo graveleuse marron	105°C 50°C															
TENEUR EN EAU PONDÉRALE (NF P 94-050)																
Date de l'essai : 03/01/2023																
Observations :	Résultat : Teneur en eau : $w_n = 17.7 \%$															
MASSE VOLUMIQUE DES SOLS FINS (NF P 94-053) - MÉTHODE D'IMMERSION DANS L'EAU																
Date de l'essai :																
Conditions :	Résultats :															
Conditions de conservation :	$\rho = \text{t/m}^3$															
Conditions de préparation : immersion dans l'eau	Autres paramètres :															
Température de la salle d'essai : °C	$\rho_s = \text{t/m}^3$															
Observations :	$\gamma = \text{kN/m}^3$															
	$\gamma_d = \text{kN/m}^3$															
LIMITES D'ATTERBERG																
<i>Limite de liquidité: Méthode du cône (NF P 94-052-1) et limite de plasticité (NF P 94-051)</i>																
Limite de liquidité W_L :	Date de l'essai :															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Mesure N°</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Enfoncement (mm)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>w (%) (NF P 94-050)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Mesure N°	1	2	3	4	Enfoncement (mm)					w (%) (NF P 94-050)					
Mesure N°	1	2	3	4												
Enfoncement (mm)																
w (%) (NF P 94-050)																
Limite de plasticité W_p :	Résultats :															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Mesure N°</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>w (%) (NF P 94-050)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Mesure N°	1	2	3	w (%) (NF P 94-050)				$W_L = \%$							
Mesure N°	1	2	3													
w (%) (NF P 94-050)																
	$W_p = \%$															
Observations :	$I_p =$															
ESSAI AU BLEU DE MÉTHYLENE (NF P 94-068)																
Date de l'essai : 10/01/2023	Fraction 0/5mm dans la fraction Proportion : C = 92.05															
Observations :	Résultat : Valeur de bleu du sol : VBS = 3.24															
EQUIVALENT DE SABLE (NF EN 933-8+A1)																
Date de l'essai :	Résultats :															
Fraction testée : fraction 0/2 mm	$f = \%$															
Teneur en eau : w = %	$SE_1 = \%$															
Observations :	$SE_2 = \%$															
	Equivalent de sable :															
	$SE(10) = \%$															
COEFFICIENT DE FRIABILITÉ DES SABLES (NF P 18-576)																
Observations :	Résultat :															
	$F_s = \%$															



FTQ 243-104
V9 du 12/3/2021

PROCÈS-VERBAL D'ESSAI

ANALYSE GRANULOMÉTRIQUE PAR TAMISAGE À SEC APRÈS LAVAGE ET SÉDIMENTATION (réalisé selon la norme NF EN ISO 17892-4)

Nom de l'affaire : LOTISSEMENT HECTARE A CLERMONT LE FORT (31)

N° d'affaire : 31LB.22.0031

Laboratoire : TOULOUSE

Quantité de matériau Normalisée:

oui

Sondage : ECH1

Date d'essai de prélèvement :

NC

Profondeur (m) NC à m

Date de réception :

17/12/2023

Cote (m) à m

Mode de prélèvement :

Pelle mécanique

Profondeur moyenne : m

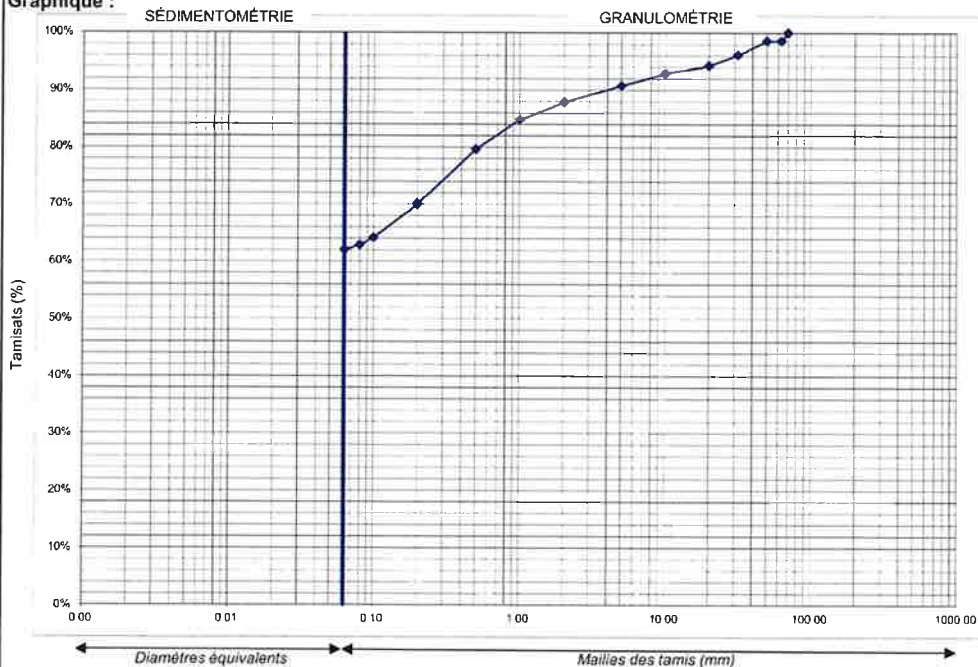
Date d'essai :

12/01/2023

NATURE DU SOL TESTÉ ET CONDITION D'ESSAI :

Classification NF P 11-300 :	C1A2	Nature du sol selon Classification granulométrique	Argile sablo graveleuse marron
Nature du sol :	Argile sablo graveleuse marron	Maille Maximum utilisée ou Diamètre maximum :	Température d'étuvage : 105°C
% de passant à :		% estimé d'éléments > d _m	Plus gros élément
50 mm = 98.60%	2 mm = 87.84%		Dmax = 70 mm
20 mm = 94.23%	80 µm = 62.84%		
5 mm = 90.76%	63 µm = 61.99%	dm = 80 mm	

Graphique :



Facteurs d'uniformité Cu : Impossible à déterminer Facteur de courbure Cc : Impossible à déterminer

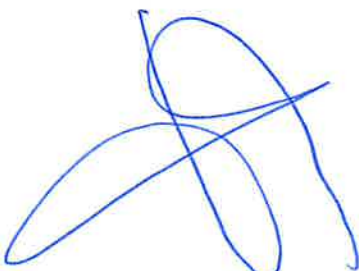
DONNÉES GRANULOMÉTRIQUES (NF EN ISO 17892-4)

Résultats :														
Mailles (X) mm	80	63.0	50	31.5	20	10	5	2	1	0.5	0.2	0.1	0.08	0.063
Passant %	100.00	98.60	98.60	96.12	94.23	92.83	90.76	87.84	84.83	79.60	69.97	64.12	62.84	61.99
Refus %		1.40	1.40	3.88	5.77	7.17	9.24	12.16	15.17	20.40	30.03	35.88	37.16	38.01

Observations :

DÉPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE COMMUNE CLERMONT LE FORT

LOTISSEMENT LE VAL MARIDATS



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.	Paieement 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 1^{er} 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 «**LE VAL MARIDATS**» situé à **CLERMONT LE FORT** 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 rémunérateur, 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 « **LE VAL MARIDATS** », sis à **CLERMONT LE FORT**.

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 entraînera 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 précèdent, 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 1^{er}. 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 1^{er} 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 de 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'envoi 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 entretient 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 requiert 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 1^{er} 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 LABEGE, le lundi 13 février 2023

DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE CLERMONT LE FORT

Lotissement « LE VAL MARIDATS »

14 Parcelles

**Permis d'Aménager.
PA 031 148 18 S0001 T02**

CAHIER DES CHARGES

DATE : 14/10/2022

Date	Modifications

Maître d'ouvrage

**SAS HECTARE
ZAC de la Grande Borde- 45 rue Garance
31670 LABEGE
Tél : 05.34.24.34.00**

Géomètre Expert

**Acti-Géo
42 route de Launaguet – 31200 Toulouse
Tél : 05 34 42 17 75**

Bureau d'Etudes Techniques

**G2
16 avenue Charles de Gaulle – 31130 Balma
Tél : 05 34 27 62 20**

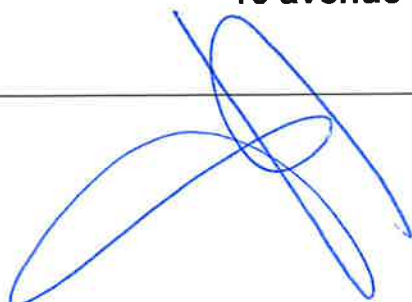


TABLE DES MATIERES

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 équipements communs	5
ARTICLE 5.	DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS	5
ARTICLE 6.	OBLIGATION DE CONSTRUIRE	6
Article 6.1.	Dispositions générales.....	6
Article 6.2.	Dispositions relatives aux lots et aux macro-lots.....	6
ARTICLE 7.	TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS	6
ARTICLE 8.	UTILISATION DES VOIES	7
Article 8.1.	Utilisation des voies par les constructeurs.....	7
Article 8.2.	Stationnement.....	7
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	9
Article 10.3.	Esthétique du lotissement et des constructions	9
Article 10.4.	Bon voisinage	10
Article 10.5.	Caution en garantie des obligations des acquéreurs	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 11.	SERVITUDES, DROIT DE PASSAGE ET CONDITIONS PARTICULIERES.....	10
Article 11.1.	Servitudes générales	10
Article 11.2.	Servitudes spécifiques	11
Article 11.3.	Conditions particulières	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 12.	PUBLICITÉ.....	11
ARTICLE 13.	ASSOCIATION SYNDICALE	11
Article 13.1.	Création de l'Association syndicale	11
Article 13.2.	Entretien des ouvrages et dégradations	12
Article 13.3.	Transfert direct des voiries, espaces communs et réseaux à la Commune:	12
Article 13.4.	Non création de l'Association Syndicale:	12
ARTICLE 14.	CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES	12
ARTICLE 15.	ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES	12
ARTICLE 16.	PUBLICATION	13
ARTICLE 17.	ÉLECTION DE DOMICILE	13

ARTICLE 1. CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT.

Le lotissement «**LE VAL MARIDATS**», objet de ce cahier des charges, est situé sur la commune de **CLERMONT LE FORT** dans le département de Haute-Garonne.

Ce lotissement permettra la création d'un projet de **14 parcelles**.

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 règles ci-dessus visées 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 de Toulouse 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, 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 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 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, boîtes 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 viabilité de chacune des tranches du lotissement, toute latitude pour réaliser les équipements communs.

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 de viabilité des lots du lotissement, l'Aménageur pourra pénétrer et circuler sur l'emprise de chacun de ces lots, modifier leurs topographies ainsi que leur aspect minéral ou végétal et ce si ces modifications sont jugées nécessaires par lui pour parvenir à la livraison des lots de ce lotissement. 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 seront partiellement remblayées ce sur une hauteur maximale de 30 cm par rapport au terrain naturel.

Voiries et 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 des dits 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.

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 lots constructibles ou logements leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface et de surface de plancher de ces lots ou de ces logements.

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.

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 en l'étude du notaire chargé de cette opération, à titre de caution, ainsi qu'il est indiqué ci-après

En l'absence de compte ouvert au nom de l'Association Syndicale, l'acquéreur donne pouvoir au notaire pour payer lesdites charges, au vue 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 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 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 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 équipements communs

A la sûreté de la conservation 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 1000 € 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 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.

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 équipements communs.

Dans le cas où le lotissement resterait privé, le reliquat de la somme cautionnée servira de fond de roulement au fonctionnement de l'Association Syndicale.

ARTICLE 5. DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS

La délimitation et le bornage des lots vendus seront établis par le Géomètre-Expert de l'opération :

Acti-Géo
42 route de Launaguet – 31200 Toulouse
Tél : 05 34 42 17 75

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.

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 entraînant 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 s'il existe.

Article 6.2. Dispositions relatives aux lots

Le lotissement « **LE VAL MARIDATS** » permet la création d'un lotissement de 14 parcelles sur chacun des 14 lots sera édifiée une construction comprenant deux logements maximum.

Les lots sont indivisibles.

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.

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 joint au présent dossier 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 réglementaire,
- 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 de 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 débayer 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 il n'y opposer ni prétendre à aucune indemnité.

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

ARTICLE 9. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS

Les lots sont vendus en vue de la réalisation principale de constructions à usage d'habitation. Toutefois, une partie de celles-ci pourra être utilisée à usage de profession libérale.

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 vendu l'année de la vente, seront supportés pour partie par l'Aménageur.

Le forfait d'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 V.R.D. dans l'état où ils se trouveront le jour de son acquisition, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison du dit 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.

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 débroussaillage.

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 détritiques 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

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 co-lotis 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 co-lotis.

- 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 co-lotis. 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 co-lotis.

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 co-lotis venaient à se plaindre des agissements conflictuels de ce dernier.

ARTICLE 11. SERVITUDES ET DROIT DE PASSAGE ET CONDITIONS PARTICULIERES

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 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.

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

Les ACQUEREURS des lots 1,2,3,4,5,6 et 7 reconnaissent avoir parfaite information que l'emprise de leur lot doit faire l'objet de travaux de remblaiement entre 30 centimètres et 1 mètre 70 sur l'ensemble de la parcelle.
A ce sujet le VENDEUR déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la consistance et au compactage des remblais effectués.

Par conséquent, les ACQUEREURS sont particulièrement attirés sur la nécessité de réaliser une étude de sols pour tenir compte de cette situation. Il est ici précisé que la hauteur de remblai éventuellement indiquée sur les plans de vente est mentionnée à titre indicatif et ne peut en aucun cas se substituer à une étude de sols. Les ACQUEREURS prenant les lots en l'état sans recours possible à l'encontre de l'aménageur

Servitude de rétention en compensation à l'imperméabilisation des sols à l'intérieur des lots
Les lots 2,3 4 et 14 sont grevés d'une servitude eaux usées et eaux pluviales.
Les lot1 est grevé d'une servitude d'eaux pluviales.

Les lots 1,2,3 et 4 sont grevés d'une servitude d'entretien du fossé et de maintenance du fossé existant.

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 co-lotis 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 150 €, 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 des dits 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 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 dont ils sont propriétaires.

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, lequel pourra se faire à la première demande de la Mairie, à titre gratuit.

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 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 à l'acquéreur, 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 assureront 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 co-lotis 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.

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 :

Maître AMOUROUX
A QUINT FONSEGRIVES

Tél : 05 62 57 74 77

Fait à LABEGE, le 10 AVRIL 2024