

100155401

IT/AA/

PROMESSE DE VENTE
SAS HECTARE / OULD AMAR- SEGHIER

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE SIX MARS**

A TOULOUSE (Haute-Garonne), 30, Rue de Metz, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Isabelle de CAMBIAIRE TOUSSAINT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « ACN AUGUSTINS CAPITOLE NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial à TOULOUSE (31000), 30, Rue de Metz, identifié sous le numéro CRPCEN 31016,

Notaire assistant le PROMETTANT,

Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Myriam BARTHES-ATTARD, notaire à CUGNAUX, assistant le BENEFICIAIRE,

A RECU le présent acte contenant PROMESSE UNILATERALE DE VENTE à la requête de :

PROMETTANT

La Société dénommée **HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 32000000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), Rue du Romarin - bp 18 Clos des Chanterrelles, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

BENEFICIAIRE

Monsieur Sofian **OULD-AMAR**, cadre, demeurant à COLOMIERS (31770) 14 allée de Sisteron.

Né à TOULOUSE (31000) le 14 mars 1993.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Élea Marjorie Jade **SEGHIER**, sans profession, demeurant à BRAX (31490) 1 rue de la Mezaillade.

Née à TOULOUSE (31000) le 20 mai 1998.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES VENDUES

La société dénommée HECTARE vend la pleine propriété.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Sofian OULD-AMAR Madame Élea SEGHIER fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété selon des quotités à déterminer au plus tard le jour de l'acte authentique de vente.

DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour le **BENEFICIAIRE** spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée HECTARE est représentée à l'acte par Madame Ingrid PREVOST, Responsable Commerciale, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Guilhem PORTALES, Président de ladite société, aux termes d'une décision en date du 23 décembre 2024 dont une copie est annexée au dépôt de pièces du lotissement.

- Monsieur Sofian OULD-AMAR est présent à l'acte.
- Madame Élea SEGHIER est présente à l'acte.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au bien, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, les parties sont informées qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers, et notamment le **BENEFICIAIRE**, pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :

"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le bien faisant l'objet de la présente promesse de vente.

EXPOSE

I – PROPRIETE DE LA SOCIETE HECTARE

La société HECTARE déclare qu'elle est propriétaire des parcelles ci-après désignées :

Immeuble article un

A MONTAIGUT-SUR-SAVE (HAUTE-GARONNE) 31530

Chemin Notre Dame D'alet,

Diverses parcelles de terre en nature de terrain à bâtir .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1412	la Chapelle	00 ha 02 a 93 ca
A	1413	la Chapelle	00 ha 03 a 89 ca
A	1415	la Chapelle	00 ha 00 a 04 ca
A	1416	la Chapelle	00 ha 06 a 57 ca
A	1417	la Chapelle	00 ha 00 a 07 ca
A	1418	la Chapelle	00 ha 04 a 54 ca
A	1419	la Chapelle	00 ha 00 a 43 ca
A	1420	la Chapelle	00 ha 01 a 70 ca
A	1421	la Chapelle	00 ha 00 a 14 ca
A	1423	la Chapelle	00 ha 00 a 57 ca
A	1425	la Chapelle	00 ha 04 a 97 ca
A	1426	la Chapelle	00 ha 01 a 63 ca
A	1427	la Chapelle	00 ha 03 a 33 ca
A	1428	la Chapelle	00 ha 00 a 20 ca
A	1430	la Chapelle	00 ha 06 a 00 ca
A	1431	la Chapelle	00 ha 06 a 01 ca
A	1432	la Chapelle	00 ha 03 a 07 ca
A	1433	la Chapelle	00 ha 06 a 50 ca
A	1434	la Chapelle	00 ha 00 a 18 ca
A	1437	ch notre dame d'ALET	00 ha 00 a 05 ca
A	1438	ch notre dame d'ALET	00 ha 00 a 43 ca
A	1446	ch notre dame d'ALET	00 ha 00 a 22 ca
A	1447	ch notre dame d'ALET	00 ha 01 a 37 ca
A	1448	ch notre dame d'ALET	00 ha 01 a 84 ca
A	1449	ch notre dame d'ALET	00 ha 02 a 19 ca
A	1450	ch notre dame d'ALET	00 ha 00 a 27 ca
A	1429	la Chapelle	00 ha 00 a 01 ca

Total surface : 00 ha 59 a 15 ca

Lesdites parcelles proviennent des anciennes parcelles ci-dessous visées ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre numéro 667R en date du 19 octobre 2022.

Immeuble article deux

A MONTAIGUT-SUR-SAVE (HAUTE-GARONNE) 31530

Chemin Notre dame D'alet.

Diverses parcelles de terre attenantes et non attenantes

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	436	LE COQ	00 ha 09 a 80 ca
A	1435	LE COQ	00 ha 04 a 63 ca
A	1439	LE COQ	00 ha 08 a 14 ca
A	1440	LE COQ	00 ha 09 a 91 ca

A	1441	LE COQ	00 ha 07 a 62 ca
A	1442	LE COQ	00 ha 01 a 28 ca
A	1443	LE COQ	00 ha 00 a 42 ca
A	1444	LE COQ	00 ha 00 a 08 ca

Total surface : 00 ha 93 a 66 ca

Les parcelles ci-dessus visées proviennent des anciennes parcelles ci-après visées, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre numéro 667R en date du 19 octobre 2022.

Immeuble article trois

A MONTAIGUT-SUR-SAVE (HAUTE-GARONNE) 31530

368 Chemin NOTRE DAME D'ALET,

Une parcelle sur laquelle est édifiée une construction à usage d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1422	la chapelle	00 ha 00 a 18 ca
A	1424	la chapelle	00 ha 09 a 22 ca
A	1445	la chapelle	00 ha 00 a 32 ca
A	1414	la chapelle	00 ha 00 a 03 ca

Total surface : 00 ha 09 a 75 ca

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

-Monsieur Pierre Paul Jean PERES, retraité, époux de Madame Monique Michèle Fernande Rose JEHAN, demeurant à TOURNEFEUILLE (31170)58 Chemin de Pahiné à PERPIGNAN (66000) le 3 mars 1947,

Marié à la mairie de BILLERE (64140) le 14 août 1976 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

-Madame Monique MOUMIN, retraitée, veuve de Monsieur Paul Jean PÉRÈS, demeurant à PORTET SUR GARONNE (31120 3 Rue du Port, EHPAD L'AUTAE à TOULOUSE (31000)le 19 novembre 1940,

mariée à la mairie de TOULOUSE (31000) le 28 juillet 2009 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

-Madame Karin Marie PERES, hypnothérapeute, épouse de Monsieur Bernard HOAREAU, demeurant à RAMONVILLE SAINT AGNE (31520) 11 rue Paul Valéry

née à BERLIN (ALLEMAGNE) le 29 octobre 1957,

Mariée à la mairie de TOULOUSE (31000)le 9 avril 1981 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Georges CAMPS, notaire à TOULOUSE, le 16 mars 1981.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte

Aux termes d'un acte reçu par Maître Denis ROBIN, notaire à TOULOUSE le 10 novembre 2022 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3 le 1^{er} décembre 2022, volume 2022P numéro 44849.

II. – Permis d'aménager :

La société HECTARE a obtenu de la Mairie de MONTAIGUT SUR SAVE :

1°) Un permis d'aménager, en date du 30 juin 2022 n° PA 03135622W0001 autorisant la création d'un lotissement de 8 lots et des VRD associés .

L'arrêté est ci-dessous littéralement retranscrit :

« COMMUNE DE MONTAIGUT SUR SAVE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Type de demande : PERMIS D'AMENAGER

N°PA03135622W0001

Nature des travaux : Création d'un lotissement de 8 lots et des VRD associés

Surface de plancher créée : 0 m2

Déposée le : 03/02/2022 Complétée les 04 et 18/03 et 06/05/2022:

Par : SAS SOCIÉTÉ HECTARE représentée par Monsieur SAILLY ANTOINE

Demeurant à : 45 RUE GARANCE 31670 LABEGE

Sur un terrain sis : CHEMIN NOTRE DAME D'ALET LIEU-DIT « LA CHAPELLE »
31530 MONTAIGUT SUR SAVE

LE MAIRE,

VU la demande de permis d'aménager susvisée,

VU l'objet de la demande :

- Création d'un lotissement « La Clairière d'Alet » de 8 lots et des VRD associés,

VU les pièces complémentaires reçues en Mairie les 04 et 18/03 et 06/05/2022,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU les articles L 425-1 et R425-1 du même code relatifs à la protection des Monuments Historiques,

VU le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral le 22/12/2008,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 novembre 2012, rendu exécutoire le 03 décembre 2012,

VU l'Emplacement Réservé numéro 6 pour le calibrage de la VC1 au bénéfice de la Commune,

VU l'avis défavorable du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne en date du 24/02/2022,

VU l'avis favorable avec observations du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne en date du 11/04/2022,

VU l'avis favorable de la Communauté de Communes Hauts Tolosans — Service voirie en date du 01/03/2022,

VU l'avis de la Communauté de Communes Hauts Tolosans — Service collecte des déchets en date du 07/03/2022,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne en date du 21/03/2022,

VU l'avis avec observations et prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne en date du 21/03/2022,

VU l'avis favorable avec précisions et prescriptions du Syndicat Intercommunal des Eaux des Vallées du Giron de l'Hers de la Save et des Coteaux de Cadours en date du 31/03/2022,

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Occitanie-Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne en date du 08/04/2022,

Considérant que le projet est situé aux abords de l'immeuble « Chapelle Notre Dame d'Alet », périmètre de protection du Monument Historique,

Considérant les observations émises par le Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne dans son avis susvisé,

ComMérant les prescriptions émises par le Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne dans son avis susvisé,

Considérant les observations et les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne dans son avis susvisé,

Considérant les précisions et les prescriptions émises par le Syndicat Intercommunal des Eaux des Vallées du Girou de l'Hers de la Save et des Coteaux de Cadours dans son avis susvisé,

Considérant les prescriptions émises par la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Occitanie-Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne dans son avis susvisé,

ARRETE

Article 1: Le Permis d'Aménager est ACCORDE pour la réalisation de l'opération susvisée, sur une propriété foncière cadastrée section A, numéros 412, 413, 414, 415, 1210 et 1269 pour un nombre de 8 lots SOUS RESERVE de respecter les observations, les prescriptions et les précisions mentionnées à l'article 3.

Article 2: Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 8 lots destinés à la construction d'habitations individuelles. ,

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble de l'opération est fixée à 1849 m²

La répartition par lots de cette surface de plancher constructible et de l'emprise au sol seront réparties conformément au tableau joint à la présente demande (PA règlement du lotissement).

Article 3 --Observations — Prescriptions et précisions : Les observations émises par le Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne dont l'avis est joint au présent arrêté, seront respectées.

Les prescriptions émises par le Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne dont l'avis est joint au présent arrêté, seront respectées.

Les observations et les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne dont l'avis est joint au présent arrêté, seront respectées.

Les précisions et les prescriptions émises par le Syndicat Intercommunal des Eaux des Vallées du Giron de l'Hers de la Save et des Coteaux de Cadours par dont l'avis est joint au présent arrêté, seront respectées.

Conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, l'attention du demandeur et des futurs colotis est attirée sur le fait que la parcelle se situe à proximité d'un monument historique, Notre Dame d'Alet.

Des prescriptions particulières concernant l'implantation, le volume, les matériaux, la pente de la toiture et les teintes de la construction ainsi que les aménagements extérieurs pourront être édictées à l'occasion d'une demande d'autorisation de travaux.

Points à corriger/ajouter dans le règlement :

-Les zones imperméabilisées seront réduites au strict minimum, constructions et piscines. Les terrasses, circulations et stationnements seront traités en sol perméable voire végétalisé.

-Retirer l'illustration et la mention « tuiles flammées » et se référer à la palette du service uniquement.

La composition des dossiers de permis de construire devra intégrer en sus des éléments habituels :

-le plan de composition du lotissement dans son entier avec ses règles graphiques et l'intégration du projet en plan de masse sur son lot,

-un plan de masse avec repérage des végétaux sur l'emprise du lot concerné avec tous les aménagements extérieurs dûment dimensionnés et décrits,

-deux coupes paysagères à minima de limite à limite présentant le TN et ses éventuelles modifications. Les supports de ces documents, coupes comprises, seront établis par l'aménageur et fournis aux colotis.

Une qualité architecturale et paysagère est attendue pour chacun des projets.

Article 4: Le terrain est concerné par l'Emplacement Réservé numéro 6 pour le calibrage de la VC1 au bénéfice de la Commune.

Article 5 : La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions défmies dans les plans et dans le programme des travaux constituant le dossier.

Les travaux d'aménagement devront être commencés dans un délai de TROIS ans à compter de la notification de la décision au demandeur et ne pas être interrompus pendant un délai supérieur à UNE ANNEE.

Article 6 : La cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R 442-12 et suivants du code de l'urbanisme.

Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être délivrés :

-soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté dans les conditions prévues aux articles R 462-1 à R 462-10 du code de l'urbanisme.

-soit, dans l'hypothèse où une autorisation de vente des lots par anticipation aurait été ultérieurement délivrée, à compter de la production par le lotisseur, à l'appui de chaque demande de permis de construire d'un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot concerné.

Article 7 : Le terrain faisant l'objet de la présente demande de permis d'aménager est situé dans une zone à risques au regard du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Les futures constructions devront donc respecter les mesures définies par ce document réglementaire consultable à la mairie du lieu de situation du terrain.

Article 8: Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme en vigueur et se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté.

Toutefois, en application des dispositions de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement, un permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

Article 9: Les statuts de l'association syndicale des acquéreurs de lots devront être notamment conformes aux prescriptions de l'article R 315-8 du code de l'urbanisme.

Le lotisseur devra provoquer la réunion d'une assemblée de l'association syndicale 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 de l'association, un organe désigné par cette assemblée. Le lotisseur devra informer l'association syndicale de la date retenue pour la réception des travaux d'aménagement, et ultérieurement lui communiquer les procès-verbaux de réception de travaux et la levée des réserves (articles R 315-29 b du code de l'urbanisme).

Article 10: Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier par les soins du pétitionnaire, qui dans les meilleurs délais, devra aviser l'autorité compétente de l'accomplissement de cette formalité.

Article 11: Le Maire de Montaignut sur Save est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Montaignut sur Save le, 30.06.22
Le Maire »

2°) Un permis d'aménager modificatif en date du 19 septembre 2023 n° PA 03135622W0001 M01(modification du PA2, du programme des travaux et des plans technique, du PA 10)

L'arrêté est ci-dessous littéralement retranscrit :

« COMMUNE DE MONTAIGUT SUR SAVE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Type de demande : PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF
N°PA03135622W0001

Nature des travaux : Modifications du permis
Surface de plancher créée : 0 rn2

Déposée le : 09/06/2023 Complétée le : 19/07/2023

Par : SAS SOCIÉTÉ HECTARE représentée par Monsieur SAILLY ANTOINE

Demeurant à : 45 RUE GARANCE 31670 LABEGE

Sur un terrain sis : CHEMIN NOTRE DAME D'ALET LIEU-DIT « LA CHAPELLE »
31530 MONTAIGUT SUR SAVE

LE MAIRE,

VU la demande de permis d'aménager modificatif susvisée, VU l'objet de la demande :
Modifications du permis d'aménager initial :

Modification du PA2,

Modification du programme des travaux et des plans techniques suite à la réalisation des travaux (voirie, EP, AEP, EV, OM et clôtures),

Modification du PA10 (article 1.2, 11.1 Eaux usées, 11.2 Espace libre, 11.3 Paramètres de constructibilité, 11.4 Clôtures),

VU les pièces complémentaires reçues en Mairie le 19/07/2023,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU les articles L 425-1 et R425-1 du même code, relatifs à la protection des Monuments Historiques,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 novembre 2012, rendu exécutoire le 03 décembre 2012 et sa première modification approuvée le 10/10/2022 et exécutoire depuis le 21/10/2022,

VU l'attestation du lotisseur en date du 13/07/2023 attestant n'avoir vendu aucun lot du lotissement au 13/07/2023,

VU l'avis favorable avec précisions et prescriptions du Syndicat Intercommunal des Eaux des Vallées du Girou de l'Hers de la Save et des Coteaux de Cadours en date du 10/07/2023,

VU l'avis avec prescriptions de la Communauté de Communes Hauts Tolosans — Service collecte des déchets en date du 10/07/2023,

VU l'avis favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Occitanie-Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne en date du 12/07/2023,
VU l'avis favorable avec prescriptions de Réseau 31- Service public de l'eau en Haute-Garonne en date du 12/07/2023,

VU l'avis favorable du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne pour une puissance maximale demandée de 8 x 12 KVA en date du 11/08/2023,

Considérant que le projet est situé aux abords de l'Immeuble « Chapelle Notre Dame d'Alet », périmètre de protection du Monument Historique,

Considérant les précisions et prescriptions émises par le Syndicat Intercommunal des Eaux des Vallées du Girou de l'Hers de la Save et des Coteaux de Cadours dans son avis susvisé,

Considérant les prescriptions émises par la Communauté de Communes Hauts Tolosans — Service collecte des déchets dans son avis susvisé,

Considérant les prescriptions émises par Réseau 31 - Service public de l'eau en Haute-Garonne dans son avis susvisé,

ARRETE

Article 1 : Le Permis d'Aménager Modificatif est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée SOUS RESERVE de respecter les précisions et les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 - Précisions et prescriptions : Les précisions et les prescriptions émises par le Syndicat Intercommunal des Eaux des Vallées du Girou de l'Hers de la Save et des Coteaux de Cadours, dont l'avis est joint au présent arrêté, seront respectées.

Conformément à l'avis de la Communauté de Communes Hauts Tolosans — Service collecte des déchets : L'aire de présentation proposée est correctement positionnée. Conformément au schéma de collecte en cours de développement, cette aire devra être suffisamment dimensionnée pour accueillir 2 colonnes d'apport volontaire aériennes de 3M3 (1 pour les ordures ménagères et 1 pour les emballages recyclables), soit une dimension minimale de 3 x 5 mètres. Il conviendra au lotisseur de se rapprocher des services techniques de la Communauté de Communes pour validation de l'implantation et des caractéristiques de l'aire à créer.

Les prescriptions émises par Réseau 31 - Service public de l'eau en Haute-Garonne, dont l'avis est joint au présent arrêté, seront respectées.

Article 3 : Les observations, prescriptions et précisions contenues dans le permis d'aménager initial sont maintenues et devront être respectées.

Fait à Montaigut sur Save

le, 19.09.2023

Le Maire »

3°) Un permis d'aménager modificatif en date du 11 janvier 2024 n° PA 03135622W0001 M02 (modificatif du PA1 et PA2 : ajout de la parcelle 1263 dans le PA).

L'arrêté est ci-dessous littéralement retranscrit :

« COMMUNE DE MONTAIGUT SUR SAVE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Type de demande : PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF
N°PA03135622W0001M02

Nature des travaux : Modifications du OA1 et PA2 : ajout de la parcelle 1263 pour partie dans le PA

Déposée le : 07/11/2023 Complétée le : 08/12/2023

Par : SAS SOCIÉTÉ HECTARE représentée par Monsieur BLACHE OLIVIER

Demeurant à : 45 RUE GARANCE 31670 LABEGE

Sur un terrain sis : CHEMIN NOTRE DAME D'ALET LIEU-DIT « LA CHAPELLE »
31530 MONTAIGUT SUR SAVE

LE MAIRE,

VU la demande de permis d'aménager modificatif susvisée,

VU l'objet de la demande :

- Modification du PA1 et PA2 : ajout de la parcelle 1263 pour partie dans le PA,

VU les pièces complémentaires reçues en Mairie le 08/12/2023,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU les articles L 425-1 et R425-1 du même code, relatifs à la protection des Monuments Historiques,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 novembre 2012, rendu exécutoire le 03 décembre 2012 et sa première modification approuvée le 10/10/2022 et exécutoire depuis le 21/10/2022 et sa première modification simplifiée approuvée le 02/10/2023 et exécutoire depuis le 12/10/2023,

VU le permis de construire initial n° 03135622W0001 accordé en date du 30/06/2022,

VU le permis de construire modificatif n° 03135622W0001M01 accordé en date du 19/09/2023,

VU l'attestation du lotisseur attestant n'avoir vendu aucun lot du lotissement jointe à la présente demande de permis d'aménager modificatif,

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Occitanie-Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne en date du 29/11/2023,

Considérant que le projet est situé aux abords de l'Immeuble « Chapelle Notre Dame d'Alet », périmètre de protection du Monument Historique,

Considérant les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis susvisé

ARRETE

Article 1: Le Permis d'Aménager Modificatif est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée SOUS RESERVE de respecter les précisions et les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 - Prescriptions : Conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, les prescriptions du permis d'aménager initial sont reconduites à savoir :

L'attention du demandeur et des futurs colotis est attirée sur le fait que la parcelle se situe à proximité d'un monument historique, Notre Dame d'Alet.

Des prescriptions particulières concernant l'implantation, le volume, les matériaux, la pente de la toiture et les teintes de la construction ainsi que les aménagements extérieurs pourront être édictées à l'occasion d'une demande d'autorisation de travaux.

La composition des dossiers de permis de construire devra intégrer en sus des éléments habituels :

-le plan de composition du lotissement dans son entier avec ses règles graphiques et l'intégration du projet en plan de masse sur son lot,

-un plan de masse avec repérage des végétaux sur l'emprise du lot concerné avec tous les aménagements extérieurs dûment dimensionnés et décrits,

-deux coupes paysagères à minima de limite à limite présentant le TN et ses éventuelles modifications.

Les supports de ces documents, coupes comprises, seront établis par l'aménageur et fournis aux colotis.

Une qualité architecturale et paysagère est attendue pour chacun des projets.

Article 3: Les observations, prescriptions et précisions contenues dans le permis d'aménager initial sont maintenues et devront être respectées ainsi que précisions et prescriptions contenues dans le permis d'aménager modificatif.

Fait à Montaigut sur Save le 11.01.2024

Le MAIRE »

4°) Un permis d'aménager modificatif en date du 16 décembre 2024 n° PA 03135622W0001 M03(modificatif du PA10- modification du paragraphe n° article II.1- voirie et réseaux- Eaux usées relatif aux servitudes.)

L'arrêté est ci-dessous littéralement retranscrit :

« COMMUNE DE MONTAIGUT SUR SAVE **DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Type de demande : PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

N°PA03135622W0001M03

Nature des travaux : Modification PA10 Modification du paragraphe n°article II.1 – voirie et réseaux – Eaux usées relatif aux servitudes.

Déposée le 05/11/2024

Par : SAS SOCIÉTÉ HECTARE représentée par Monsieur BLACHE OLIVIER

Demeurant à : 45 RUE GARANCE 31670 LABEGE

Sur un terrain sis : CHEMIN NOTRE DAME D'ALET LIEU-DIT « LA CHAPELLE »
31530 MONTAIGUT SUR SAVE

LE MAIRE,

VU la demande de permis d'aménager modificatif susvisée,

VU l'objet de la demande :

- Modification PA 10
 Modification du paragraphe n° article II.1 — voirie et réseaux — Eaux usées relatif aux servitudes
 VU le Code de l'Urbanisme,
 VU les articles L 425-1 et R425-1 du même code, relatifs à la protection des Monuments Historiques,
 VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 novembre 2012, rendu exécutoire le 03 décembre 2012 et sa première modification approuvée le 10/10/2022 et exécutoire depuis le 21/10/2022 et sa première modification simplifiée approuvée le 02/10/2023 et exécutoire depuis le 12/10/2023,
 VU le permis d'aménager initial n° 03135622W0001 accordé en date du 30/06/2022,
 VU le permis d'aménager modificatif n° 03135622W0001M01 accordé en date du 19/09/2023,
 VU le permis d'aménager modificatif n° 03135622W0001M02 accordé en date du 11/01/2024,
 VU l'attestation du lotisseur attestant n'avoir vendu aucun lot du lotissement jointe à la présente demande de permis d'aménager modificatif,
 VU l'avis favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Occitanie-Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne en date du 12/12/2024,
 Considérant que le projet est situé aux abords de l'Immeuble « Chapelle Notre Dame d'Alet », périmètre de protection du Monument Historique,

ARRETE

Article 1 : Le Permis d'Aménager Modificatif est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2 : Les observations, prescriptions et précisions contenues dans le permis d'aménager initial sont maintenues et devront être respectées ainsi que précisions et prescriptions contenues dans les permis d'aménager modificatifs.

Fait à Montaut sur Save le, 16.12.24

Le Maire »

III. Modification cadastrale

Le lotisseur a fait procéder par Monsieur Patrice JEAN géomètre expert à GRENADE à l'établissement d'un document d'arpentage d'ensemble portant sur les parcelles initialement cadastrées section A, numéros 412, 413, 414, 415, 437, 1210, 1263 et 1269.

Ce document d'arpentage a affecté des références cadastrales à toutes les parcelles composant le lotissement ;

Il en résulte que les parcelles initiales ci-dessus identifiées ont été divisées en 39 parcelles dont 29 constituent des lots privatifs, le tout ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre numéro 667R en date du 14 octobre 2022 publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3 le 24 novembre 2022, volume 2022P numéro 43830, dont la concordance des parcelles est ci-dessous reprise.

Ancienne référence cadastrale d'origine		Référence cadastrale actuelle correspondante	
Section	Numéros	Section	Numéros
A	412	A	1412
		A	1413
		A	1414
		A	1415
		A	1416
A	413	A	1417
		A	1418
		A	1419
		A	1420
		A	1421
		A	1422
		A	1423
		A	1424
		A	1425
		A	1426
A	414	A	1427

		A	1429
		A	1428
A	415	A	1430
		A	1431
		A	1432
		A	1433
		A	1434
A	1210	A	1437
		A	1438
A	1269	A	1446
		A	1447
		A	1448
		A	1449
		A	1450
A	437	A	1435
		A	1436
A	1263	A	1439
		A	1440
		A	1441
		A	1442
		A	1443
		A	1444
		A	1445

Huit lots de lotissement ont été ainsi constitués, savoir :

Section	Numéro	Contenance	Lot	Nature
A	1430	06a00ca	LOT UN	TAB
A	1431	06a01ca	LOT DEUX	TAB
A	1432 + 1425	08a04ca	LOT TROIS	TAB
A	1439 + 1435	12a77ca	Annexe au LOT TROIS (3b)	Agrément non constructible
A	1422 1414 + 1424 + 1445	09a75ca	LOT QUATRE	Parcelle bâtie
A	1440	09a91ca	Annexe au LOT QUATRE (4b)	Agrément non constructible
A	1412 + 1420 + 1426 + 1429 + 1444	06a35ca	LOT CINQ	TAB
A	1441	07a62ca	Annexe au LOT CINQ (5b)	Agrément non constructible
A	1413 + 1419 + 1443 + 1447	06a11ca	LOT SIX	TAB
A	1442 + 1446	01a50ca	Annexe au LOT SIX (6b)	Agrément non constructible
A	1415 + 1418 + 1437 + 1448	06a47ca	LOT SEPT	TAB
A	1416	06a57ca	LOT HUIT	TAB
A	1421 + 1417 + 1427 + 1433 + 1449	10a04ca	ESPACE COMMUN 1	Voierie commune à double sens pour desserte lots UN DEUX TROIS

				QUATRE HUIT ET CINQ - Espaces verts - Cheminement piéton -stationnements visiteurs (3 unités) - Arbres existants à conserver - Aire OM
A	1449	02a19ca	ESPACE COMMUN 2	Voierie commune pour desserte lots SEPT ET SIX Espaces verts

Il est ici précisé que :

Le lotissement est formé de huit lots ci-dessus désignés dont un lot (lot 4) supportant une construction existante à usage d'habitation ;

Certains lots dudit lotissement seront cédés avec des parcelles non constructibles savoir les parcelles A n° 1439, 1435 (lot 3 b), A 1440 (lot 4b), A 1441 (lot 5b), A n° 1442 et 1446 (lot 6b).

Les voies et espaces communs du lotissement sur les parcelles cadastrées section A n° 1421, 1417, 1427, 1433 et 1449, sont destinés à être cédées à l'ASL à constituer ;

Les parcelles cadastrées section A n° 1423, 1428, 1434 et 1438, ensemble pour une contenance de 1a38ca feront l'objet d'une cession à la commune de MONTAIGUT SUR SAVE pour régularisation et agrandissement de l'assiette du chemin « Notre Dame d'Alet » ;

La parcelle cadastrée section A n°1450 a été cédée à Madame CHILLON suivant acte reçu par Maître Denis ROBIN le 27 février 2023, a été publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3 le 07 mars 2023, volume 2023 P n° 8724

IV / Règlement du lotissement

Le lotissement est régi par un règlement comme il sera plus amplement développé ci-après.

Ce règlement du lotissement a été déposé au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, aux termes de l'acte ci-après visé.

V/ Association syndicale

Ainsi qu'il sera ci-après plus amplement développé, la société SAS HECTARE s'est engagée à constituer une association syndicale des acquéreurs de lots, à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Les statuts de ladite association syndicale ont été déposés au dépôt de pièce ci-après visé.

VI – Dépôt de pièces

Aux termes d'un acte reçu par Maître Isabelle de CAMBIAIRE TOUSSAINT Notaire soussigné le 27 janvier 2025, il a été procédé au dépôt des pièces du lotissement, ainsi qu'il sera ci-après plus amplement précisé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été, dès avant ce jour, mis en mesure de consulter les pièces conservées au rang des minutes du notaire soussigné en annexes dudit dépôt de pièces.

Précision étant cependant ici faite qu'en cas de contradiction entre les documents et les plans de référence et ceux annexés aux présentes, ces derniers prévaudront.

VII / Conformité des travaux du lotissement

Le lotisseur a déposé auprès de la mairie compétente la déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article R 462-1 du code de l'urbanisme en date du 28 septembre 2023.

Depuis cette date, soit depuis plus de cinq mois (en cas de récolement obligatoire) aucune contestation sur la conformité des travaux réalisés n'a été notifiée au lotisseur, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée conformément à l'article R 462-10 du code de l'urbanisme, par Monsieur le Maire de la commune de MONTAIGUT SUR SAVE en date du 2 novembre 2023 annexé au dépôt de pièces.

VIII/ Dépôt de pièces complémentaires.

Il sera effectué préalablement à la réitération des présentes un dépôt de pièces complémentaires au rang des minutes du notaire soussigné, contenant :

- Une copie numérisée de l'expédition du procès verbal de constat d'affichage de l'arrêté accordant le 3^{ème} modificatif au permis d'aménager, établi par Maître Benjamin MARTY Huissier de Justice à MURET en date des 19 décembre 2024 et 15 janvier et 20 février 2025.

- Une copie de la convention de servitude légale au profit du SEHG, en date du 23 octobre 2023, concernant le passage de 2 canalisations souterraines et l'installation de 2 coffrets électriques.

- Une copie du rapport d'expertises des sites et sols pollués. Mission comprenant les missions élémentaires A 200, A 260, A 270 selon la norme NF X31-620 a été établi par la Société SOCOTEC sous le numéro E61B0-23-064 en date du 14 avril 2023.

Lesdites pièces sont annexées aux présentes.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été, dès avant ce jour, mis en mesure de consulter les pièces conservées au rang des minutes du notaire soussigné en annexes dudit dépôt de pièces ainsi que celles susvisées ci annexées.

Ceci exposé, il est passé à la promesse de vente objet du présent acte.

<u>PROMESSE DE VENTE</u>

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DESIGNATION
DELAI - REALISATION - CARENCE
PROPRIETE - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
FISCALITE

**SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE**

OBJET DU CONTRAT
PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le **"PROMETTANT"** et le **"BENEFICIAIRE"** désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le **"BIEN"** désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.
- Les **"MEUBLES"** désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A **MONTAIGUT-SUR-SAVE (HAUTE-GARONNE) 31530** Chemin d'Alet,

1°) Une parcelle sur laquelle est édifée une construction à usage d'habitation.

Formant le numéro quatre (4) du lotissement dénommé La Clairière d'Alet.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1422	CHEMIN NOTRE DAME D'ALET	00 ha 00 a 18 ca
A	1414	CHEMIN NOTRE DAME D'ALET	00 ha 00 a 03 ca
A	1424	CHEMIN NOTRE DAME D'ALET	00 ha 00 a 57 ca
A	1445	CHEMIN NOTRE DAME D'ALET	00 ha 00 a 32 ca

Total surface : 975 m²

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** qu'il résulte d'une attestation de la société HECTARE en date du 12 décembre 2024 annexée au présente qu'une surface plancher de 309 m² est affectée à ce lot.

2°) Un terrain en nature non constructible attenant,

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1440	CHEMIN NOTRE DAME D'ALET	00ha09a91ca

Total surface : 991 m²

Portant le numéro 4b et figurant sous teinte bleue sur le plan de vente et de bornage ci annexé (Annexe au lot)

Le BENEFICIAIRE déclare expressément et irrévocablement avoir été parfaitement informé par le PROMETTANT de la non-constructibilité de cette parcelle.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral ainsi que le plan de vente de chaque lot 4a et 4b sont ci annexés.

AUTORISATION DU LOTISSEMENT - AFFICHAGE

*La création du lotissement a été autorisée aux termes de l'arrêté susvisé approuvant le projet déposé et régulièrement publié.

L'affichage de l'arrêté de lotir sur le terrain et en mairie a été constaté par un procès-verbal des 11 juillet, 10 août 12 septembre 2022 dressé par Maître Bertrand BELARGE, huissier de Justice à MURET (31600).

L'attestation de non-recours et de non-retrait du permis d'aménager n°PA 03135622W0001 a été accordé par la Mairie de MONTAIGUT-SUR-SAVE le 1er décembre 2022.

*Ledit arrêté de permis d'aménager a fait l'objet d'un premier modificatif en date du 19 juin 2023

L'affichage de l'arrêté accordant le permis d'aménager modificatif a été constaté par Maître Bertrand BELARGE Huissier de Justice à MURET en date des 21 septembre 2023, 23 octobre 2023 et 23 novembre 2023.

L'attestation de non-recours et de non-retrait du permis d'aménager n°PA 03135622W0001 M01 a été accordé par la Mairie de MONTAIGUT-SUR-SAVE le 1er décembre 2022.

*L'arrêté de permis d'aménager a fait l'objet d'un second modificatif en date du 11 janvier 2024.

L'affichage de l'arrêté accordant le permis d'aménager modificatif a été constaté par Maître Bertrand BELARGE Huissier de Justice à MURET en date des 31 janvier 2024, 28 février 2024 et 2 avril 2024.

L'attestation de non-recours et de non-retrait du permis d'aménager n°PA 03135622W0001 M02 a été accordé par la Mairie de MONTAIGUT-SUR-SAVE le 1er décembre 2022.

*L'arrêté de permis d'aménager a fait l'objet d'un troisième modificatif en date du 16 décembre 2024.

Ces documents sont demeurés annexés à l'acte de dépôt de pièces reçu par le notaire soussigné.

Etant ici précisé que le dernier permis d'aménager modificatif n'est pas à ce jour définitif, le délai de retrait n'étant pas à ce jour expiré.

Le **PROMETTANT** précise toutefois que ce dernier modificatif concerne le règlement de lotissement qui a été modifié dans sa rédaction concernant notamment l'emprise de la servitude de passage de canalisation eaux usées impactant uniquement les lots 5, 6, 7 et 8.

Le PROMETTANT déclare que cette modification est sans incidence sur le BIEN vendu aux présentes.

Le BENEFICIAIRE déclare être parfaitement informé de la situation et requiert le notaire soussigner de régulariser l'acte sans plus attendre.

ACCES

Le **PROMETTANT** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue depuis la voie publique par les voiries du lotissement ainsi qu'elles sont matérialisés sur le plan PA4 annexé à l'acte de dépôt de pièces.

BORNAGE

Le terrain objet des présentes constituant un lot de lotissement et étant destiné par le **BENEFICIAIRE** à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou mixte, entre dans le champ d'application de l'article L 115-4 du code de l'urbanisme.

Afin de satisfaire aux dispositions dudit article, il est précisé que le terrain objet des présentes, a fait l'objet d'un bornage effectué par le cabinet URBACTIS 60 Impasse de Berlin 82000 MONTAUBAN, en date du 15 juin 2022

Un exemplaire du plan de vente et de bornage demeuré ci-annexé a été préalablement remis à le **BENEFICIAIRE** qui le reconnaît expressément.

LE BENEFICIAIRE déclare avoir vérifié le plan et le bornage de son lot et ne pas avoir de réclamation à faire à ce sujet.

Il déclare en outre avoir vu et visité le terrain objet des présentes, avoir constaté que le bornage avait été effectué et reconnaît avoir été informé que la remise en place des bornes resterait à sa charge.

SONDAGE ET ETUDE DE SOL

Dans le cadre des dispositions des articles L112-20 et suivants du Code de la construction et de l'Habitation, le PROMETTANT a fait établir une étude géotechnique préalable dont copie est annexée aux présentes.

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

Le **PROMETTANT** attire l'attention du **BENEFICIAIRE** 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 entraîner 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 n'est pas spécifique au projet de construction de le **BENEFICIAIRE** 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.

- Que cette étude ne saurait, en aucun cas, constituer un document immédiatement exploitable au profit de l'immeuble objet du présent. Il appartiendra à le **BENEFICIAIRE** de réaliser à ses frais tous sondages ou études des sols pour permettre l'adaptation des fondations de tout ouvrage futur.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît expressément que préalablement à la signature des présentes, son attention a été particulièrement attirée sur la nécessité de prendre toutes précautions qui pourraient s'avérer nécessaires du fait de l'état, de la nature du sol et pour ce faire, de procéder impérativement à tous sondages, analyse et étude de sol spécifique à son lot afin de définir le type de fondations à prévoir en fonction de son projet de construction.

A cet égard, le **BENEFICIAIRE** devra avant tout démarrage des travaux faire réaliser une étude géotechnique spécifique à son projet de construction afin de définir le type de fondations à prévoir et s'assurer notamment que le projet de construction soit compatible avec la nature du terrain.

LE **BENEFICIAIRE** transmettra à son maître d'œuvre ou constructeur l'étude géotechnique préalable.

Le **BENEFICIAIRE** déclare et reconnaît avoir été autorisé par le **PROMETTANT**, préalablement aux présentes, à effectuer tous sondages, analyses de sols et études d'altimétries nécessaires à l'élaboration de son projet.

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

De même et en conséquence de ce qui a été relaté ci-dessus, le **BENEFICIAIRE** ne pourra appeler le **PROMETTANT** s'il recourait à des techniques d'adaptation au sol excédant celles normalement utilisées pour une construction conforme à la demande de permis.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la promesse ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation. Le **BENEFICIAIRE** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Denis Robin notaire à TOULOUSE le 10 novembre 2022, publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3 le 1er décembre 2022, volume 2022P, numéro 44849.

CARACTERISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PREALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 30 Août 2025, à seize heures.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
 - au montant du prix et des frais déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire.
 - et pour les fonds d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Isabelle de CAMBIAIRE TOUSSAINT, notaire soussigné avec la participation de Maître BARTHES-ATTARD notaire à CUGNAUX.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquérir.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de la pénalité compensatoire ci-après visée dans l'acte au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du

Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le **BENEFICIAIRE** venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Les parties sont informées que la date mentionnée ci-dessus ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il leur appartiendra de se rapprocher préalablement de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **bien objet des présentes** sus-désigné à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **PARTIES** déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de toute location ou occupation et de tous encombrements quelconques.

Le **BIEN** objet des présentes étant situé dans le périmètre du lotissement dénommé « **LA CLAIRIERE D'ALET** », Le **BENEFICIAIRE** reconnaît qu'il devra supporter toutes les nuisances relatives aux travaux d'aménagement du lotissement et aux travaux de construction sur les lots du lotissement, le tout sans pouvoir exercer aucun recours.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage également et s'oblige à supporter définitivement :

- Le montant des honoraires du géomètre pour l'établissement du plan de vente, soit 480,00 €
- Les frais de création et constitution de l'association syndicale, soit 300,00 €
- Le forfait correspondant à la quote-part de l'impôt foncier, soit 100,00 €
- La caution pour la dégradation des voiries, soit 500,00 €
- Les frais de participation à l'acte de dépôt de pièces du lotissement, soit **190,63 € (1525 € TTC / 8)**
- Les frais de participation à l'acte de cession des parties communes, soit 31,25 € (250 € TTC / 8)

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

COUT DE L'OPERATION

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	180 000,00 EUR
Frais de la vente	14 240,00 EUR
Frais lotissement	2 101,88 EUR
Frais de prêt	Mémoire
Frais de négociation	néant
Ensemble CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE TROIS CENT QUARANTE ET UN EUROS ET QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES	196 341,88 EUR

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

1. Constatation d'un versement par le BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard quinze (15) jours, à la comptabilité du notaire participant la somme de TROIS MILLE EUROS (3000€).

Le notaire participant reversera cette somme en l'étude du notaire rédacteur des présentes à réception de ladite somme.

Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, la présente promesse de vente sera considérée comme caduque, et le **BENEFICIAIRE** sera déchu du droit de demander la réalisation des présentes.

2. Nature de ce versement

La somme ci-dessus versée ne constitue pas des arrhes. En conséquence, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne lui sont pas applicables.

3. Sort de ce versement

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au **PROMETTANT** ou au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses suivantes :

a) en cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au **PROMETTANT** devenu VENDEUR ;

b) en cas de non réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, la somme ci-dessus versée restera acquise au **PROMETTANT** à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains de l'immeuble formant l'objet de la présente promesse de vente pendant la durée de celle-ci;

L'intégralité de cette somme restera acquise au **PROMETTANT** même si le **BENEFICIAIRE** faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option. En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition prorata temporis dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation. Son caractère indemnitaire fait qu'elle est imposable, elle doit être intégrée dans la déclaration de revenus ou de résultats.

c) toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au **BENEFICIAIRE** s'il se prévalait de l'un des cas suivants :

- si l'une au moins des conditions suspensives stipulées aux présentes venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;
- si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage ;
- si les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;
- si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes ;
- si le **PROMETTANT** n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;
- en cas d'infraction du **PROMETTANT** ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis ;
- si le **PROMETTANT** ou le **BENEFICIAIRE** venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;
- et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul **PROMETTANT**.

S'il entend se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour se voir restituer la somme versée au titre de l'indemnité d'immobilisation, le **BENEFICIAIRE** devra le notifier au notaire soussigné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard dans les sept (7) jours de la date d'expiration de la promesse de vente.

A défaut pour le **BENEFICIAIRE** d'avoir adressé cette lettre dans le délai convenu, le **PROMETTANT** sera alors en droit de sommer le **BENEFICIAIRE** de faire connaître sa décision dans un délai de sept (7) jours. Cette sommation se fera par lettre recommandée avec accusé de réception.

Faute pour le **BENEFICIAIRE** de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, ou de retirer ledit courrier, il sera déchu du droit d'invoquer ces motifs et l'indemnité restera alors acquise au **PROMETTANT**.

4. Tiers convenu - Constitution d'un mandataire commun en qualité de tiers convenu

De convention entre les **PARTIES**, la somme sera affectée en nantissement par le **PROMETTANT** à la sûreté de sa restitution éventuelle au **BENEFICIAIRE**.

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée dès sa réception à Madame Agnès ESCAX, comptable taxateur au sein de l'Office désigné en tête des présentes, qui en est constitué tiers convenu dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

5. Mission du tiers convenu

Le tiers convenu, mandataire commun des **PARTIES**, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra (**PROMETTANT** ou **BENEFICIAIRE**) selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le tiers convenu ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des **PARTIES** ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date, la somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

6. Difficultés entre les parties

En cas de difficulté entre les **PARTIES** sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le tiers convenu.

La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le tiers convenu est dès à présent autorisé par les **PARTIES** à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

7. Acceptation

La remise de la somme vaudra acceptation de sa mission par le tiers convenu.

8. Décharge

Le tiers convenu sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

STIPULATION DE PENALITE COMPENSATOIRE

Dans le cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique, ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devrait verser à l'autre partie la somme de DIX-HUIT MILLE EUROS (18 000,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

En toute hypothèse, cette stipulation ne pourra être exercée par le **PROMETTANT** s'il y a eu une somme versée par le **BENEFICIAIRE** à titre de garantie ou d'indemnité d'immobilisation, et que l'inexécution fautive incombant à ce dernier permet au **PROMETTANT** de la récupérer en tout ou partie.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RESERVES

Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

Obtention d'un permis de construire

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE d'un permis de construire avant le 6 août 2025** pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante :

rénovation d'une maison individuelle avec étage d'une superficie d'environ 221m²

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier

complet de demande de permis de construire correspondant exactement à l'opération envisagée **et ce dans le délai de d'un mois à compter de ce jour**, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **PROMETTANT**.

Il est indiqué en tant que de besoin au **BENEFICIAIRE** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

Mise en œuvre

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement.
- Si le permis est accordé expressément la condition sera considérée comme réalisée.

Renonciation à se prévaloir de tous recours ou retrait

Le BENEFICIAIRE renonce expressément à se prévaloir de tous recours, quels qu'ils soient, ou retrait, entendant que la seule obtention du permis de construire ait pour effet de lever la condition. Il est averti que la vente ne pourra être remise en cause si un recours venait à être formé à l'endroit de ce permis avec pour effet de l'annuler.

Affichage du permis de construire

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

2°) Condition suspensive d'obtention de prêt

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Organisme prêteur : Tout organisme de crédit.
- Montant maximal de la somme empruntée : QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000,00 EUR).
- Durée maximale de remboursement : 25 ans.
- Durée minimale de remboursement : 20 ans.
- Taux nominal d'intérêt maximal : 3.80 % l'an (hors assurances).

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles, notamment quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt, entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

Etant précisé que l'indication d'un montant maximal de prêt ne peut contraindre le **BENEFICIAIRE** à accepter toute offre d'un montant inférieur.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées **au plus tard le 6 juin 2025.**

La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de signature de l'acte (article L 313-41 du Code de la consommation).

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

L'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt, demandé aux conditions ci-dessus, devra être notifiée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** et au notaire.

A défaut de cette notification, le **PROMETTANT** aura, à compter du lendemain de la date indiquée ci-dessus, la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

Passé ce délai de huit jours décompté du jour de la première présentation, sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté la preuve de la remise d'une offre écrite conforme, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit. Dans ce cas, le **BENEFICIAIRE** pourra recouvrer les fonds déposés, le cas échéant, en garantie de l'exécution des présentes en justifiant qu'il a accompli les

démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, ces fonds resteront acquis au **PROMETTANT**.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit jours susvisé, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêt à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 de ce Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

Un état hypothécaire délivré ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **PROMETTANT** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **PROMETTANT**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, **des documents du lotissement, et de celles-ci-après retranscrites :**

Rappel de servitudes :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Denis ROBIN susnommé, le 27 février 2023 publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3, le 07 mars 2023, volume 2023 P n° 8724, il a été constitué les servitudes ci-dessous littéralement rapportées :

CONSTITUTION DE SERVITUDES

NATURE DES SERVITUDES A CREER

1/ Servitude de passage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures, avec tous véhicules motorisés jusqu'à 12 tonnes ainsi que tous véhicules non motorisés et piétonnier.

2/ Servitude de passage de divers réseaux

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines.

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds dominant

Propriétaire :

Le fonds dominant appartient en pleine propriété à Madame Marie-Hélène CHILLON

Désignation :

A MONTAIGUT-SUR-SAVE (HAUTE-GARONNE) 31530 Chemin NOTRE DAME D'ALET,

Une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1450	CH DE NOTRE DAME d'ALET	00 ha 00 a 27 ca

Effet relatif

Acquisition objet du présent acte dont la publication est requise en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

A MONTAIGUT SUR SAVE (HAUTE-GARONNE) Chemin Notre Dame d'Alet,

Deux parcelles de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1265	CH NOTRE DAME D'ALET	01a61ca
A	1267	CH NOTRE DAME D'ALET	08a06ca
A	1264	LE COQ	0ha00a40ca
A	1268	CHE DE NOTRE DAME D'ALET	0ha01a34ca

Effet relatif

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre SALETES notaire à TOULOUSE le 7 mars 2017 publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 2 le 23 mars 2017 volume 2017P numéro 3870.

Fonds servant**Propriétaire :**

Le fonds servant appartient à SAS HECTARE en pleine propriété.

Désignation :

A MONTAIGUT-SUR-SAVE (HAUTE-GARONNE) 31530 Chemin Notre Dame d'Alet,

Une parcelle de terre à usage de passage formant un accès

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1449	CHE DE NOTRE DAME D'ALET	00 ha 02 a 19 ca
A	1438	CHE DE NOTRE DAME D'ALET	00 ha 00 a 43 ca
			Total surface : 00 ha 02 a 62 ca

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître ROBIN, notaire à TOULOUSE le 10 novembre 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3.

INDEMNITE

Ces constitutions de servitude sont consenties sans aucune indemnité distincte du prix.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE

Ce droit de passage en tout temps et en tout heures profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités (sous la réserve que l'exercice du droit de passage avec véhicules est limité à des véhicules à moteur ne dépassant pas 12 tonnes).

Ce droit de passage s'exercera sur les parcelles A n° 1449 et partie de la parcelle cadastrée A n° 1438 (partie hachurée bleue uniquement) sur une largeur 'environ 4 mètres et une longueur d'environ 27 mètres linéaires, selon l'emprise figurée en teinte bleue hachurée conformément au plan dénommé annexé aux présentes et approuvé par les parties.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les propriétaires respectifs des fonds. Le cas échéant, le propriétaire du fonds servant devra remettre au propriétaire du fonds dominant l'outil d'ouverture de ce portail (clés, bip, badges ...).

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge du propriétaire du fonds servant.

Ultérieurement les propriétaires des fonds servant et dominant entretiendront au prorata du nombre de logement le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

Il est ici précisé qu'aucun entretien ne sera dû par le fonds dominant tant qu'aucune construction n'existe sur le fonds servant.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX EN TREFONDS

Le droit de passage de réseaux en tréfonds permettra le raccordement aux réseaux d'eau potable, télécoms, électriques, d'eau usées et eaux pluviales, avec l'autorisation des concessionnaires compétents.

Ce droit de passage de réseaux s'exercera en tréfonds de la parcelle A n° 1449 et partie de la parcelle cadastrée A n° 1438 (partie hachurée bleue uniquement) selon l'emplacement et la profondeur qui sera déterminée par les services compétents.

L'emprise de la servitude figure sur le plan approuvé par les parties ci-annexé et visé ci-dessus.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels domestiques ou de l'exercice de leurs activités.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner afin de permettre le cas échéant toute intervention nécessaire.

Les interventions, réparations ou travaux d'entretien rendus nécessaires sur les canalisations enfouies ne devront cependant pas apporter de nuisances de dégradations ni de moins values au fonds servant. Toute dégradations amenées au fonds servant liées à ces interventions devront faire l'objet d'une remise en état au frais du propriétaire du fonds dominant.

Les travaux de raccordement seront à la charge du fonds dominant et pourront être réalisés qu'après information dans un délai raisonnable du propriétaire du fonds servant ;

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

A ce jour il n'est pas convenu que les parcelles du fonds dominant fassent partie de la future Association syndicale Libre (ASL) du lotissement réalisé par la SAS HECTARE.

Toutefois dans le cadre d'un raccordement à un ou plusieurs réseaux du lotissement, le propriétaire du fonds dominant devra entretenir la voirie et les réseaux du lotissement à frais partagés au prorata du nombre de logements desservis.

Il est encore ici précisé que les parcelles constituant l'assiette du fonds servant constituant l'un des deux espaces communs du futur lotissement « La Clairière d'Alet », celles-ci pourront le cas échéant constituer l'assiette de toutes servitudes de passage ou autres qui s'avèreraient nécessaires notamment pour la desserte des lots dudit lotissement.

PUBLICITE FONCIERE

Ces servitudes conventionnelles seront obligatoirement publiées au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 28 1° a).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, il est ici précisé que :

La présente constitution de servitude de passage est évaluée à cent euros (100,00 eur), soit une contribution de sécurité immobilière de 15,00 €

La présente constitution de servitude de passage de réseaux en tréfonds est évaluée à cent euros (100,00 eur) soit une contribution de sécurité immobilière de 15,00 € ».

Une copie des plans des servitudes sus relatées est ci annexée.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES **CAHIER DES CHARGES – REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé par le **PROMETTANT**, des obligations résultant du cahier des charges du lotissement et du règlement du lotissement et s'engage à respecter en tous points ces obligations.

I - Il résulte du cahier des charges du lotissement déposé aux rang des minutes du notaire soussigné ce qui suit littéralement retranscrit :

«CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1. CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT.

*Le lotissement «LA CLAIRIERE D'ALET», objet de ce cahier des charges, est situé sur la commune de **MONTAIGUT SUR SAVE** dans le département de Haute-Garonne.
Ce lotissement permettra la création d'un projet de **8 parcelles dont 1 maison***

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. CREATION

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 de 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 EQUIPEMENTS 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 PROPRIETAIRES 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 vu des factures émises à cet effet et visées par l'Aménageur.

ARTICLE 4.5 AGGRAVATION DES CHARGES ET RESPONSABILITE

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 EQUIPEMENTS 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 500 € 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 :

Cabinet URBACTIS 60 Impasse de Berlin – 82000 Montauban Tél : 05.63.66.44.22

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 GENERALES

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 ET AUX MACRO-LOTS

Le lotissement «**LA CLAIRIERE D'ALET**» permet la création d'un lotissement de 8 parcelles. Sur chacun des 7 lots sera édifiée une construction comprenant un seul logement ainsi que d'un lot (4) possédant déjà une construction, pour ce dernier il pourra accueillir plusieurs logements dans la cadre d'une réhabilitation.

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 ACQUEUREURS

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 PROPRETE 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. ESTHETIQUE 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 GENERALES

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 SPECIFIQUES

Servitude de rétention en compensation à l'imperméabilisation des sols à l'intérieur des lots

Afin de permettre un raccordement gravitaire au réseau d'eaux usées, les canalisations de refoulement pour les lots 6 et 7 traverseront les lots 5, 6 et 8 sur une servitude de réseaux, tel qu'indiqué sur le plan de composition (PA4). Ainsi :

- Le lot 5 sera grevé d'une servitude de tréfonds sur 2 mètres de large au profit du lot 6 et du lot 7 ;*
- Le lot 7 sera grevé d'une servitude de tréfonds dans son angle Nord-Ouest au profit du lot 6 ;*
- Le lot 8 sera grevé d'une servitude de tréfonds sur 2 mètres de large en limite nord au profit du lot 6 et du lot 7.*

Le lot 7 sera grevé d'une servitude électrique (coffret électrique SDEHG).

ARTICLE 11.3. CONDITIONS PARTICULIERES

Les permis sont soumis aux Bâtiment de France.

Les lots 1,2,3,5,6 et 7devront mettre en place un poste de refoulement individuel à leur frais, pour pouvoir déverser leurs eaux usées dans la canalisation principale.

Les lots 1, 8 et 7 pourront étudier une solution de rejet alternative à l'infiltration en se rejetant au fossé situé le long du Chemin de Notre Damen d'Alet directement depuis leur parcelle. Le débit de rejet au fossé ne pourra pas dépasser la valeur de 10/s/ha.

- Les lots 1, 6, 7 et 8 devront conserver et entretenir certains arbres définis au PA4 - Plan de composition et répertoriés au PA 3 - Plan de l'état initial.*

En ce sens, chaque construction devra se tenir à un écart suffisant de l'arbre existant, soit de 2 à 3 mètres (selon la largeur du tronc) minimum du tronc de l'arbre.

L'emplacement de l'arbre est indiqué au plan de vente.

Pour les lots privés, les arbres maintenus ou remplacés sont marqués sur le PA4 - Plan de composition. Les arbres existants supprimés se trouvant sur un lot privé devront être remplacés par l'acquéreur

Un sens de faîtage principal est imposé pour tous les lots, conformément au plan de composition (pièce PA4) aux hypothèses d'implantation des constructions (pièce PA9). Ainsi :

- Les lots 1 et 2 auront leur sens de faîtage principal parallèle à la voirie réalisée pour le lotissement ;*
- Les lots 3, 4, 5, 6 , 7 et 8 auront leur sens de faîtage principal parallèle au Chemin Notre Dame d'Alet.*

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. CREATION 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 DEGRADATIONS

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 RESEAUX A 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 CREATION 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 colotis pourront, dans les rapports entre les acquéreurs, être modifiés par délibération de l'association syndicale libre, sachant qu'en vertu des textes de loi en vigueur, les décisions de l'assemblée appelée à délibérer sur ces modifications ne pourront être valablement prises qu'après accord des 2/3 au moins des propriétaires (présents, représentés, ou non) détenant les 1/2 des superficies des lots du lotissement ou les 1/2 des propriétaires détenant au moins les 2/3 de ladite superficie.

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. »

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Le règlement de lotissement établi par acte sous seing privé a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes du notaire soussigné aux termes de l'acte de dépôt du pièces du 27 janvier 2025 sus relaté.

Un exemplaire dudit règlement a été remis au **BENEFICIAIRE** qui en a pris communication préalablement aux présentes, ce qu'il reconnaît.

Une copie demeure également annexée aux présentes après mention.

Il - Il résulte du règlement du lotissement déposé aux rang des minutes du notaire soussigné ce qui suit littéralement retranscrit :

« CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article I.1. - OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au Plan de Composition (pièce PA4). Ainsi, l'ensemble des règles édictées au sein du présent règlement s'applique pour tous les lots de l'opération.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du PLU en vigueur sur la commune. Ainsi les acquéreurs devront, pour l'établissement de leur permis de construire, se reporter aux dispositions communes du PLU en vigueur, ainsi qu'aux prescriptions spécifiques de la zone urbaine « UB » à la date de dépôt du permis d'aménager.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation, doit être obtenu préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

Article I.2. – DIVISION EN LOT ET DESTINATION

Le lotissement nommé « LA CLAIRIERE D'ALET » sera composé de 7 lots destinés à la construction de maisons individuelles, ainsi que d'un lot (n°4) possédant déjà une construction. Pour ce dernier, il pourra accueillir plusieurs logements dans le cadre d'une réhabilitation.

Article I.3. – SUBDIVISION DE LOT

Toute subdivision des lots est interdite.

Article I.4. - MODIFICATION

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L.442.10 ou L.442.11 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE II – REGLES APPLICABLES

Article II.1. – VOIRIE ET RESEAUX

Accès

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

Desserte par les réseaux

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux (pièces PA8).

Eaux pluviales

L'ensemble des lots seront grevés d'une servitude de rétention en compensation à l'imperméabilisation des sols à l'intérieur des lots. Cette dernière vise à maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissèlement par la réalisation d'une rétention compensatoire.

Les acquéreurs des lots devront réaliser tous les aménagements nécessaires visant à la gestion des eaux pluviales sur leurs lot et à éviter les ruissellements excessifs. Les dispositifs d'infiltration mis en place devront être adaptés et dimensionnés au regard du projet de construction qui sera établi sur chaque lot.

Afin de respecter cette obligation, chaque coloti devra mettre en place sur son lot un/des dispositif(s) de rétention des eaux pluviales dimensionnés de telle sorte qu'ils stockent au moins 40 litres d'eaux pluviales par mètre carré (40 l/m²) de surface imperméabilisée (toitures non végétalisées, voirie, stationnement, cheminement, terrasses en dur).

Pour les ouvrages d'infiltration (puits, puisards, tranchées drainantes et ou infiltrantes), le fond de l'ouvrage devra se trouver obligatoirement à 1,00 mètres au-dessus du toit de la nappe souterraine de sorte qu'il n'y ait pas d'échange direct entre les eaux à infiltrer et la nappe souterraine. En cas d'insuffisance au regard du besoin de stockage et du niveau de la nappe, les ouvrages d'infiltration pourront être doublés ou complétés par des dispositifs complémentaires (exemple : tranchée drainante / infiltrante connectée à un puits d'infiltration).

Les lots 1, 8 et 7 pourront étudier une solution de rejet alternative à l'infiltration en se rejetant au fossé situé le long du Chemin de Notre Damen d'Alet directement depuis leur parcelle. Le débit de rejet au fossé ne pourra pas dépasser la valeur de 10/s/ha.

Dispositions relatives à la protection des eaux : Afin d'éviter toute pollution des eaux de ruissellement et des eaux pouvant s'infiltrer dans le sol, les colotis s'interdiront l'usage de matières polluantes et de produits phytosanitaires.

Eaux usées

Le lot 3,5, 6 et 7 devront mettre en place un poste de refoulement à leurs frais pour pouvoir déverser leurs eaux usées dans la canalisation principale.

Afin de permettre un raccordement gravitaire au réseau d'eaux usées, les canalisations de refoulement pour les lots 6 et 7 traverseront les lots 5, 7 et 8 sur une **servitude de réseaux**, tel qu'indiqué sur le plan de composition (PA4). Ainsi :

- Le lot 5 sera grevé d'une servitude de tréfonds sur 2 mètres de large au profit du lot 6 et du lot 7
- Le lot 8 sera grevé d'une servitude de tréfonds sur 2 mètres de large en limite nord au profit du lot 6 et du lot 7 ;
- Le lot 7 sera grevé d'une servitude de tréfonds sur sa limite nord au profit du lot 6.

Afin de garantir l'entretien, toutes constructions ou annexes seront interdits sur ces emplacements.

Article II.2. – CONFIGURATION DU TERRAIN

La division parcellaire est définie au plan de composition (pièce PA4).

La surface des lots est donnée à titre indicatif à la fin du présent règlement.

Elle sera fixée ensuite par le plan de vente, d'une manière définitive. Ce plan de vente devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

Par ailleurs, la **composition des dossiers de permis de construire devra intégrer en sus des éléments habituels** :

- Le plan de composition (PA4) du lotissement dans son entier avec ses règles graphiques et l'intégration du projet en plan de masse sur son lot ;
- Un plan de masse avec repérage des végétaux sur l'emprise du lot concerné avec tous les aménagements extérieurs dûment dimensionnés et décrits ;
- Deux coupes paysagères à minima de limite à limite présentant le TN et ses éventuelles modifications.

Espace libre et accompagnement paysagé

Conservation des arbres :

Les lots n°1, n°6, n°7 et n°8 devront conserver et entretenir certains arbres définis au PA4 – Plan de composition, et répertoriés au PA3 – Plan de l'état initial.

En ce sens, chaque construction devra se tenir à un écart suffisant de l'arbre existant, soit de 2 à 3 mètres (selon la largeur du tronc) minimum du tronc de l'arbre.

L'emplacement de l'arbre sera indiqué sur le plan de vente.

Pour les lots privés, les arbres maintenus ou remplacés sont marqués sur le PA4 – plan de composition. Les arbres existants supprimés se trouvant sur un lot privé devront être remplacés par l'acquéreur.

Les arbres existants et qui sont à conserver pourront être abattus s'ils présentent un risque pour la sécurité des personnes. Chaque arbre abattu sera remplacé par une plantation équivalente.

Plantation de haies :

Afin de favoriser la biodiversité et proscrire les alignements de haies monospécifiques, les plantations arbustives pour constitution de haies vives prévues ou à réaliser le long des clôtures devront être constituées d'au moins trois essences végétales distinctes choisies parmi les variétés suivantes :

Photinia red robin , laurier thym ou laurier du Portugal, eleagnus ebbingei, troènes commun et troène panaché, seringat, cornouiller, genêt d'Espagne, cotonéaster, mahonia commun, trène, sureau noir ou rouge, amélanchier des bois, chèvrefeuille, oranger du Mexique, escallonia, groseiller à fleurs, weigelia, boule de neige, fusain, neflier commun, viorne, prunellier, noisetier, lilas, berberis persistant

Plantations d'arbres :

Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² de terrain aménagé en espace vert. Afin de favoriser la biodiversité et en cas de plantation de plus de deux arbres, les arbres plantés sur un même terrain devront être d'au moins trois essences distinctes choisies par les variétés suivantes :

Chêne commun, chêne pubescent ou chêne vert, érable argenté ou érable negundo, frêne, pin parasol, cèdre, saule blanc, alisier blanc, pommier sauvage, mûrier noir, cormier, amandier, liquidambar, albizia, robinier, orme, olivier, merisier, maronnier d'inde, cerisier, figuier, arbre de judée, micocoulier ;

Les listes ci-dessus ne sont pas exhaustives. Toutefois, toutes les essences d'arbres fruitiers compatibles avec le climat midi - pyrénéen. Les conditions de plantation des arbres, et notamment les distances de plantation par rapport aux constructions, devront respecter les dispositions préfectorales relatives au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département de la Haute-Garonne.

Stationnement

Chaque acquéreur doit réaliser au minimum, sur l'emprise de son lot, **deux places de stationnements, non closes accessibles depuis la voie publique, d'une superficie de 25 m²** permettant le stationnement de deux véhicules, conformément au plan de composition (pièce PA4), puis définies au plan de vente de lots.

Article II.3. – PARAMETRES DE CONSTRUCTIBILITES

Implantation des constructions

Il est rappelé que s'applique ici l'article R151-21 du code de l'urbanisme, relatant les règles d'implantations au sein d'une même opération.

En dehors des plages constructibles indiquées au plan de composition (pièce PA4), aucune construction ne sera autorisée, sauf annexes et terrasses (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est inférieur ou égale à 20m²).

Hormis les constructions et les piscines, toutes les autres surfaces (terrasses, circulations, stationnements, ...) devront être traitées en revêtement perméable ou végétalisé.

La construction de piscine enterrées ou semi-enterrées pourra éventuellement dépasser les plages constructibles définies, si elles garantissent la sauvegarde des arbres à conserver (Article II.2 – Espace libre et accompagnement paysagé).

PAR RAPPORT A L'EMPRISE PUBLIQUE

Par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux espaces communs créés par l'aménageur, les constructions devront se conformer, en plus du PLU, au plan de composition (pièce PA4) définissant les plages constructibles.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront se conformer en plus du PLU, aux zones d'implantations maximales autorisées sur le Plan de Composition (PA4 – PAPE n°3).

Certains lots pourront s'implanter en mitoyenneté par le RDC (hauteur maximum 4m00), lorsque le plan de composition le permet (pièce PA4).

Volumétrie

Les volumes de formes très complexes ou volumes à décrochés multiples ne seront autorisés que s'ils garantissent un intérêt architectural et/ou environnemental pour les maisons individuelles.

Surface de plancher

La surface de plancher maximale de chaque lot est fixée par l'aménageur dans le tableau des surfaces ci-annexé.

Emprise au sol

L'emprise au sol autorisée sur l'ensemble du projet est de 1 348 m². L'emprise au sol maximale de chaque lot est fixée par l'aménageur et sera répartie dans le tableau des surfaces ci-annexé.

Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions ne pourra excéder 6 ,00 mètres sous sablières.

Article II.4. – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Traitement des façades

L'aspect extérieur des bâtiments doit respecter les recommandations de la charte Architecturale prescrite par l'Architecte des Bâtiments de France et qui garantissent une bonne intégration paysagère des bâtiments dans le paysage et l'environnement.

(Palette des matériaux Midi Toulousain- service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute Garonne)

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, murs végétalisés ...) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement et lorsqu'ils ne concernent pas la totalité de la construction. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est à proscrire

Les enduits doivent être de type gratté ou taloché fin :

- *• Soit laissés couleur chaux naturelle,*
- *• Soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger, gris plus ou moins clair, blanc ou toute teintes assimilées à ces dernières, sans exclusion d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine) ;*

Les façades devront obligatoirement prévoir de la brique de parement de types « briques foraines » conforme à la charte Architecturale prescrite par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

L'utilisation du bois nu en façade des bâtiments, visible depuis la voirie créée par l'aménageur, est proscrite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Toitures

Un sens de faitage principal est imposé pour tous les lots, conformément au plan de composition (pièce PA 4) aux hypothèses d'implantations des constructions (pièce PA 9).

Ainsi :

- *Les lots 1 et 2 auront leur sens de faitage principal parallèle à la voirie réalisée pour le lotissement ;*
- *Les lots 3, 4, 5, 6, 7 et 8 auront leur sens de faitage principal parallèle au Chemin Notre Dame d'Alet ;*

La pente de la toiture sera comprise entre 30 et 35%. Les toitures seront généralement à deux ou quatre pans.

*Les toitures terrasses sont prosrites, sauf s'il s'agit de toitures végétalisées.
Les toitures monopentes sont interdites, hormis sur des surfaces très réduites telles que les toitures de garages.*

Les couvertures en tuiles seront réalisées en tuiles canal ou tuiles à emboîtement de fort galbe de teinte rouge brun nuancé (pour exemple : DC12 Cathédrale ou rouge), flammée ou vieillie. La tuile romane est prosrite.

Les gouttières seront en zinc. Les tuiles à rabat sont prosrites.

Les acquéreurs devront prévoir des rives de pignons bâties en tuiles canal scellées au mortier.

Menuiseries et peintures

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs traditionnelles de la région, décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair, blanc cassé...) et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Les menuiseries et peintures extérieures devront ainsi respecter la palette éditée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine ci-dessous.

Les portails et portillons devront respecter également ces nuances.

Les proportions des ouvertures devront valoriser la verticalité sauf pour les baies vitrées et les portes des garages.

Les volets, portes et menuiseries seront réalisées en bois ou métal. Le PVC est prosrit.

Le blanc est interdit. Toutefois le gris anthracite (RAL 7016 ou similaire) pourra être utilisé.

(Palette des teintes Midi Toulousain- service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute Garonne)

Les fenêtres peuvent être agrémentées de larmiers et d'appuis en terre cuite ou de lambrequins en métal ou bois. Les ouvertures pourront recevoir un encadrement en briques.

Les parties maçonnées peuvent être associées aux galets de rivière et à la brique foraine. Les oculi décoratifs en terre cuite, typiques des façades toulousaines sont autorisées.

Clôtures

Le long du chemin de Notre-Dame-D 'Alet, les clôtures seront à charge de l'aménageur et seront constituées de ferronnerie (fer forgé ou similaire) d'une hauteur de 1m50. Les clôtures existantes en briques autour des deux portails en briques devront être conservés et restaurés si besoin.

Les clôtures sur les voies internes du lotissement, à la charge de l'acquéreur, devront être constituées d'un grillage anthracite de 1,50m.

Par ailleurs, ces clôtures devront obligatoirement être doublée d'une haie végétale à plusieurs essences (Cf. Article II.2 - § Espace libre et accompagnement paysagé).

Les clôtures en limite séparatives, à la charge de l'acquéreur, ne devront pas dépasser une hauteur de 1m80, et devront être de préférence en grillage rigide ou en simple grillage galvanisé sur piquets bois, doublée d'une haie végétale à plusieurs essences. » »

Une copie de ce règlement demeure ci-annexé et le **BENEFICIAIRE** qui en a pris communication, reconnaît en avoir reçu un exemplaire préalablement aux présentes.

REMBLAIS

Les **BENEFICIAIRES** reconnaissent avoir parfaite information que l'emprise du lotissement a pu faire l'objet de travaux de remblaiement.

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

Par conséquent, les **BENEFICIAIRES** 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 **BENEFICIAIRES** prenant les lots en l'état sans recours possible à l'encontre de l'aménageur.

RELEVAGE DES EAUX USEES

Le **PROMETTANT** déclare qu'une pompe de relevage des eaux usées, nécessaire au bon fonctionnement du lotissement, sera située à l'entrée du lotissement.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît être parfaitement informé par le **PROMETTANT** de l'existence sur l'emprise du lotissement d'un poste de refoulement des eaux usées permettant l'évacuation des eaux usées.

Ce poste de relevage suppose l'installation d'un compteur d'eau et d'un compteur d'électricité pour son bon fonctionnement.

LE **BENEFICIAIRE** reconnaît être parfaitement informé que les colotis et l'ASL devront acquitter les consommations liées au fonctionnement de cette installation et ce dès sa mise en service.

En outre, le **PROMETTANT** attire l'attention de le **BENEFICIAIRE** sur le fait que la pérennité et le maintien de la garantie décennale de cet équipement sont conditionnés à la souscription d'un contrat d'entretien auprès d'un professionnel agréé.

Le LOTISSEUR souscrira un tel contrat tant qu'il sera propriétaire dudit équipement. Les frais d'entretien seront prélevés sur la caution dégradation.

Les colotis s'obligent à poursuivre le contrat souscrit ou à en souscrire un nouveau auprès du prestataire agréé de leur choix lorsque les parties communes du lotissement auront été rétrocédées à l'ASL.

A défaut, le LOTISSEUR ne pourra en aucun cas être recherché à ce sujet.

ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- **si le PROMETTANT a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le BENEFICIAIRE a également cette qualité,**
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Toutefois, le **PROMETTANT** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** règlera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **PROMETTANT** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Aide personnalisée au logement

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

Agence nationale de l'habitat

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

Obligation déclarative du propriétaire de bien à usage d'habitation

Conformément à la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, une nouvelle obligation déclarative, en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2023, a été mise en place à l'égard des propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, afin de pouvoir déterminer ceux qui sont encore redevables de la taxe d'habitation (pour les résidences secondaires ou logements locatifs) ou de la taxe sur les logements vacants.

Ainsi, à compter du 1^{er} janvier et jusqu'au 30 juin inclus de chaque année, tous les propriétaires, particuliers ou personnes morales, d'une résidence principale ou secondaire ou d'un bien locatif ou vacant, doivent impérativement déclarer à l'administration fiscale :

- s'ils occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est vacant,

- lorsque le **BIEN** est occupé par un tiers, l'identité des occupants et la période d'occupation.

Cette obligation déclarative concerne aussi bien les propriétaires indivis, que les usufruitiers ou les sociétés civiles immobilières, et son non-respect est passible de l'octroi d'une amende d'un montant forfaitaire de 150 euros.

Cette déclaration peut s'opérer :

- via le service en ligne "Gérer mes biens immobiliers", accessible depuis le portail impots.gouv.fr,
- ou via les autres moyens mis à disposition par l'administration.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **PROMETTANT**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

Le **BENEFICIAIRE**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **PROMETTANT**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

CONTRAT D’AFFICHAGE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT

DOSSIER DE LOTISSEMENT

Il a été établi un dossier de lotissement comportant notamment :

- Les plans faisant apparaître :
 - la situation du terrain,
 - le morcellement,
 - les réseaux,
 - l'aménagement paysager.
- Le programme des travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation.
- Un règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures.
- Les statuts de l'association syndicale constituée obligatoirement entre les acquéreurs des lots, en vue de l'acquisition, la gestion et l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif jusqu'à leur classement éventuel dans le domaine communal.

- La notice de présentation indiquant les données urbaines et les usages des divers ouvrages à réaliser.
- Le cahier des charges fixant les conditions relatives aux ventes, à la construction, la jouissance des lieux, et indiquant les voies de communications, les services publics généraux, les règles relatives à la construction, et enfin les questions d'ordre juridique et financier.

Ce lotissement est dénommé « LA CLAIRIERE D'ALET »

DEPOT DE PIECES DU LOTISSEMENT

1°) Les pièces constitutives du lotissement déposées au rang des minutes du Notaire soussigné le 27 janvier 2025 sont ci-après listées, savoir :

II/ Les pouvoirs donnés par Monsieur Guilhem PORTALES, Président de la SAS HECTARE au profit de Madame Ingrid PREVOST responsable commercial au sein de ladite société, aux termes d'une délégation de pouvoirs dudit président de la société, demeurées ci-annexées.

II/ Permis d'aménager initial n° PA 03135622W0001

a) *Le formulaire de la demande de permis d'aménager comportant :*

- *Le plan cadastral (PA1)*
- *Notice descriptive PA 2(PAPE n° 1)*
- *Le plan de l'état initial (PA3)*
- *Le plan de composition (PA4)*
- *Les plans de coupe (PA5)*
- *Prises de vues PA 6*
- *Prises des vues PA 7*
- *Le programme des travaux (PA 8)*
- *Le plan architectural, paysager et environnemental (PA8A)*
- *Le plan des réseaux EU et EP (PA8.B)*
- *Le plan des réseaux secs (PA8.C)*
- *Le plan des réseaux AEP (PA8.D)*
- *Hypothèse d'implantation (PA 9)*
- *Le règlement de lotissement (PA10)*
- *L'engagement du lotisseur de constituer l'ASL (PA12)*
- *Le cahier des charges (18 octobre 2022)*
- *Les statuts de l'association syndicale du lotissement*

b) *Le récépissé de dépôt de la demande de permis d'aménager auprès de la mairie de MONTAIGUT SUR SAVE le 03 février 2022*

c) *L'arrêté accordant le permis d'aménager délivré par Monsieur le Maire de la commune de MONTAIGUT SUR SAVE le 30 juin 2022 et ses avis, savoir :*

- . *Avis réseau 31 du 24 février 2022 ;*
- . *Avis réseau 31 du 11 avril 2022 ;*
- . *Avis du gestionnaire des voiries d'intérêt communautaire du 1^{er} mars 2022*
- . *avis du service collecte des déchets du 7 mars 2022*
- . *consultation du SDEHG*
- . *Examen des conditions d'accessibilité des secours et de défense en eau contre l'incendie des bâtiments d'habitation*
- . *avis du syndicat intercommunal des eaux des vallées du Girou de l'Hers de la SAVE et des coteaux de Cadours, Unité Save.*
- . *avis de la Direction régionale des affaires culturelles d'Occitanie.*

d) *Une expédition du procès verbal d'affichage du permis d'aménager établi par Maître Bertrand BELARGE Huissier de Justice à MURET en date des 11 juillet 2022, 10 août 2022, et 12 septembre 2022*

e) L'attestation de non recours et de non retrait à l'encontre dudit arrêté de permis d'aménager, délivrée par Monsieur le maire de la commune de MONTAIGUT SUR SAVE le 1^{er} décembre 2022.

g) La déclaration d'ouverture de chantier des travaux du lotissement établie le 16 novembre 2022 reçue en mairie le 17 novembre 2022 et déclarant le chantier ouvert le 14 novembre 2022.

h) Etude géotechnique G1 du 21 juin 2022

i) Attestation d'équipement des lots établie par URBACTIS, maître d'œuvre pour la société HECTARE, en date du 18 avril 2023.

III/ Premier permis d'aménager modificatif n° PA 03135622W0001 M01

a) Le formulaire de la demande de permis d'aménager en date du 9 juin 2023 comportant :

- attestation de non vente établie par HECTARE le 13 juillet 2023
- la notice descriptive (PA2)
- PA8 programme des travaux
- Le plan des réseaux EU et EP (PA8.B)
- Le plan des réseaux secs (PA8.C)
- Le plan des réseaux AEP (PA8.D)
- Le règlement de lotissement (PA10)
- PA4 Plan de composition

b) Le récépissé de dépôt de la demande de permis d'aménager auprès de la mairie de MONTAIGUT SUR SAVE le 9 juin 2023.

b) L'arrêté accordant le permis d'aménager délivré par Monsieur le Maire de la commune de MONTAIGUT SUR SAVE le 19 juin 2023 n° PA03135622W0001M01 et ses avis, savoir :

- . avis du syndicat intercommunal des eaux des vallées du Girou, de l'Hers de la Save et des coteaux de Cadours, unité SAVE
- . avis du service collecte des déchets
- . avis de la direction régionale des affaires culturelles Occitanie
- . avis RESEAU 31
- . Avis du syndicat départemental d'énergie de la Haute Garonne

d) Une copie numérisée de l'expédition du procès verbal de constat d'affichage de l'arrêté accordant le permis d'aménager établi par Maître Bertrand BELARGE Huissier de Justice à MURET en date des 21 septembre 2023, 23 octobre 2023 et 23 novembre 2023.

e) L'attestation de non recours et de non retrait à l'encontre dudit arrêté de permis d'aménager, délivrée par Monsieur le maire de la commune de MONTAIGUT SUR SAVE le 9 janvier 2024.

f) Attestation de la mairie de MONTAIGUT SUR SAVE attestant que les lots 1,7 et 8 sont concernés par l'emplacement réservé n°6 du PLU.

IV/ 2nd Modificatif au permis d'aménager n° PA 03135622W0001 M02

a) Le formulaire de la demande de permis d'aménager du 9 novembre 2023 comportant :

- notice explicative indiquant qu'aucune vente n'a été réalisée au jour de la demande de modificatif
- Le plan cadastral (PA1)
- la notice de présentation (PA2)
- notice « Pièces complémentaires »

c) Arrêté accordant le permis d'aménager n° PA 03135622W0001M02 délivré par Monsieur le Maire de la commune de MONTAIGUT SUR SAVE le 11 janvier 2024 et l'avis de la direction des affaires culturelles d'Occitanie en date du 29 novembre 2023;

d) Une copie de l'expédition du procès verbal de consta d'affichage de l'arrêté accordant le permis d'aménager établi par Maître Bertrand BELARGE Huissier de Justice à MURET en date des 31 janvier 2024, 28 février 2024 et 2 avril 2024.

e) L'attestation de non recours et de non retrait à l'encontre dudit arrêté de permis d'aménager, délivrée par Monsieur le maire de la commune de MONTAIGUT SUR SAVE le 26 février 2024.

V- 3^{ème} modificatif au permis d'aménager n° PA 03135622W0001 M03

a) Le formulaire de la demande de permis d'aménager du 4 novembre 2024 comportant :

- notice explicative indiquant qu'aucune vente n'a été réalisée au jour de la demande de modificatif

- PA 10 Règlement

b) récépissé de dépôt du permis d'aménager en date du 5 novembre 2024

c) L'arrêté accordant le permis d'aménager n° PA 03135622W0001M03 délivré par Monsieur le Maire de la commune de MONTAIGUT SUR SAVE le 16 décembre 2024 et l'avis de la direction des affaires culturelles d'Occitanie en date du 12 décembre 2024;

VII/ La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de lotissement en date du 28 septembre 2023 reçue en mairie le 28 septembre 2023, conformément aux prescriptions de l'article R 462-1 du code de l'urbanisme,

VIII/ L'attestation de non-contestation de la conformité des travaux du lotissement, valant autorisation de vente, a été délivrée par Monsieur le maire de la commune de MONTAIGUT SUR SAVE en date du 2 novembre 2023.

VIII / Procès verbal de bornage et de reconnaissance des limites général des lots du lotissement dressé par la société URBACTIS en date du 20 juin 2022 par le cabinet URBACTIS géomètre expert à GRENADE SUR GARONNE

IX / Certificat de viabilité pour chacun des lots.

X / Le cahier des charges du lotissement

XI/ Les statuts de l'association syndicale libre des colotis du lotissement, constituée 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, laquelle sera dénommée « Association Syndicale libre LA CLAIRIERE d'ALET » et commencera d'exister dès qu'aura été vendu un seul lot du lotissement sus dénommé.

XII/ Le rapport de l'étude géotechnique de type G1 PGC concernant l'ensemble des lots du lotissement établie le 21 juin 2022 par le cabinet SUD GEOTECHNIQUE ;

XIII/ Le rapport de l'étude géotechnique de type G2 concernant l'ensemble des lots du lotissement établie le 21 juin 2022 par le cabinet SUD GEOTECHNIQUE ;

XIV/ Etat des risques de pollution des sols en date du 20 janvier 2025

XV/ L'état des risques et pollutions en date du 20 janvier 2025

XVI / Concernant les parcelles désignées sous les termes 3b, 4b, 5b et 6b, non constructibles mais rattachées respectivement aux lots 3a, 4a, 5a et 6a , l'extrait de la zone du PLU

XVII/ Certificats de surface de plancher de chacun des lots

XVIII/ Plans de vente des lot 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 avec indications des bornes

XVIII/ Un état hypothécaire certifié à la date du 9 juillet 2023 et sa prorogation certifiée à la date du 16 janvier 2025 par le SPF TOULOUSE concernant l'ensemble des parcelles du lotissement.

XIX/ Statuts mis à jour de la société HECTARE en date du 1^{er} août 2024

XX/ Extrait Kbis en date du 19 janvier 2025 de la société HECTARE

XXII/ Certificat de non faillite en date du 19 janvier 2025 ;

XXII/ Consultation géorisques en date du 20 janvier 2025.

2°) Les pièces complémentaires ci-après listées feront l'objet d'un dépôt de pièces complémentaires aux rang des minutes du notaire soussigné, savoir :

- Une copie numérisée de l'expédition du procès verbal de constat d'affichage de l'arrêté accordant le 3^{ème} modificatif au permis d'aménager, établi par Maître Benjamin MARTY Huissier de Justice à MURET en date des 19 décembre 2024 et 15 janvier et 20 février 2025.
- Une copie de la convention de servitude légale au profit du SEHG, en date du 23 octobre 2023, concernant le passage de 2 canalisations souterraines et l'installation de 2 coffrets électriques.
- Une copie du rapport d'expertises des sites et sols pollués. Mission comprenant les missions élémentaires A 200, A 260, A 270 selon la norme NF X31-620 a été établi par la Société SOCOTEC sous le numéro E61B0-23-064 en date du 14 avril 2023.

Une copie de ces pièces est annexée aux présentes.

CAHIER DES CHARGES

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus Le cahier des charges du lotissement a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître Isabelle de CAMBIAIRE TOUSSAINT, notaire soussigné, le 27 janvier 2025 .

Une copie de celui-ci a été remise à le **BENEFICIAIRE** qui en a pris communication préalablement aux présentes, ce qu'il reconnaît.

REGLEMENT DU LOTTISEMENT

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus Le règlement du lotissement a été déposé aux rangs des minutes de Maître Isabelle de CAMBIAIRE TOUSSAINT, notaire soussigné, le 27 janvier 2025 ainsi qu'il a été dit.

Une copie de celui-ci a été remise à le **BENEFICIAIRE** qui en a pris communication préalablement aux présentes, ce qu'il reconnaît.

ASSOCIATION SYNDICALE

Le **PROMETTANT** déclare que les ouvrages et aménagements d'intérêt collectif du lotissement dont dépend le **BIEN** seront gérés par une association

syndicale qu'il s'engage à constituer, conformément à l'article R.442-7 du Code de l'urbanisme.

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance des statuts de l'association syndicale constituée en vue des présentes, dont une copie lui a été transmise dès avant ce jour, ce qu'il reconnaît, et déclare adhérer librement à ladite association, 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.

Par l'effet de la présente vente, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit membre de cette association syndicale et tenu d'une quote-part des frais et charges relatifs auxdits ouvrages et aménagements et il s'oblige à répondre aux convocations qui lui seront adressées.

Il est ici précisé que les voiries et espaces communs seront cédés à l'association syndicale libre de propriétaires (A.S.L).

Le BENEFICIAIRE donne, par la présente, mandat irrévocable, tant en son nom personnel qu'en celui de ses ayants droit, à quelque titre que ce soit, au futur président de l'association syndicale libre, à l'effet :

- d'acquérir à l'euro symbolique pour le compte de ladite association syndicale les espaces et équipements communs du lotissement susvisé (voiries, espaces verts, réseaux etc.),
- de signer tous actes de cession qu'il appartiendra, qui auront pour objet de classer ces espaces et équipements communs dans le domaine public,
- et désigne tous clercs de l'office notarial désigné en tête des présentes pour procéder à toutes les formalités nécessaires à la constitution de l'association, et pour régulariser les actes nécessaires susvisés.

Etant ici précisé que les statuts de l'association syndicale du lotissement ont été déposés au rang des minutes du notaire soussigné.

Une copie des statuts demeure également ci-annexée.

EXTENSION DU LOTISSEMENT – DROIT DE SUITE

En vue de l'extension éventuelle du lotissement ou la réalisation de toute autre opération d'urbanisme (permis de construire, lotissement, ZAC, ...) sur les parcelles voisines, le **PROMETTANT** ou ses filiales se réserve, ce qu'accepte expressément le **BENEFICIAIRE**, les droits suivants, à titre de servitude réelle et perpétuelle :

- les droits les plus étendus de circulation et de stationnement sur toute voie créée à l'intérieur du lotissement,
- les droits d'utiliser et de se brancher, à ses frais, sur tous les réseaux collectifs (eau, gaz, électricité, tout à l'égout,...) établis sur le lotissement,
- et les droits d'utiliser et de prolonger les voiries et réseaux existants,

Avec la possibilité de céder ces droits à une autre société, mais aussi de percevoir tout droit de suite pour l'utilisation de ces mêmes réseaux et voiries, le tout afin de permettre la réalisation pleine et entière de toute nouvelle opération.

A ce titre, le **BENEFICIAIRE** donne tous pouvoirs au **PROMETTANT** et au lotisseur, à l'effet de déposer toute demande modificatif à l'autorisation de lotir dans le sens des dispositions du Code de l'urbanisme, afin de modifier les réseaux, la voirie du lotissement et les espaces communs.

Bien entendu, le caractère géométrique et la composition du LOT présentement vendue ne peuvent être modifiés.

LE **BENEFICIAIRE** s'engage à signer tous documents à première demande écrite du **PROMETTANT** ou du lotisseur.

Le **PROMETTANT** se réserve, pour lui ou tout autre personne physique ou morale qu'il désignera, la faculté d'utiliser, quand bon lui semblera, les divers réseaux, ainsi que la voirie de l'aménagement dont s'agit, pour desservir éventuellement d'autres immeubles, sans que les propriétaires des parcelles ne puissent réclamer une indemnité quelconque à ce sujet, ni s'y opposer. Les droits de suite seront intégralement payés à l'aménageur qui a fait l'avance des travaux. LE **BENEFICIAIRE** aux présentes, confirme expressément son consentement à cet égard.

Cette clause constitue une condition essentielle de la présente vente sans laquelle elle n'aurait pu avoir lieu.

Etant ici stipulé entre les parties que les droits ci-dessus prévus sont concédés sans indemnité.

DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Le **LOTISSEUR** déclare qu'il a fait exécuter les divers ouvrages indiqués au programme du lotissement.

Conformément aux prescriptions de l'article R 462-1 du Code de l'urbanisme, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux du lotissement en date du **28 septembre 20223** a été reçue en mairie de MONTAIGUT SUR SAVE .

L'attestation de non-contestation de la conformité des travaux du lotissement, valant autorisation de vente, a été délivrée par Monsieur le Maire de la commune de **2 novembre 2023**

Ces pièces font l'objet du dépôt de pièces reçu par le Notaire soussigné, le **27 janvier 2025** ci-dessus visé.

QUALITE ET POUVOIRS DU MAITRE DE L'OUVRAGE

Pour permettre au **PROMETTANT** d'exécuter son obligation ci-dessus contractée d'achever les ouvrages, celui-ci conservera jusqu'à la réception desdits ouvrages la qualité de maître de l'ouvrage.

Le **PROMETTANT** s'interdit toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications au programme des travaux.

De son côté, le **BENEFICIAIRE** s'interdit de s'immiscer dans les opérations de viabilisation et d'aménagement à la charge du **PROMETTANT** et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions au responsable des travaux et aux entrepreneurs.

DEPOT DE GARANTIE POUR DEGRADATION DES OUVRAGES DE VOIRIES, RESEAUX DIVERS ET AMENAGEMENTS

Les entrepreneurs chargés de la construction de l'immeuble de le **BENEFICIAIRE** sur le lot présentement vendu et leurs fournisseurs pourront utiliser les voies et ouvrages du lotissement, sous réserve de toutes mesures de police appropriées.

Toutes les dégradations causées pendant l'exécution des travaux de constructions aux voies, réseaux, ouvrages, aménagements et espaces communs de toute nature par les entreprises ou les fournisseurs seront imputées à le **BENEFICIAIRE** qui en sera personnellement responsable à l'égard du **PROMETTANT**, de la Commune et des autres propriétaires du lotissement, sans préjudice de ses recours le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

En outre le **BENEFICIAIRE** déclare et reconnaît avoir été informé par le **PROMETTANT** du fait qu'il doit, conformément aux prescriptions du cahier des charges du lotissement :

- informer les entreprises chargées d'exécuter les travaux de construction et de viabilité du lot présentement acquis du contenu du cahier des charges du lotissement, préalablement à toutes prestations,
- faire viser un exemplaire de l'article relatif à l'utilisation des voies par son ou ses entreprises avec extension aux sous-traitants et fournisseurs.
- obtenir une attestation d'assurance responsabilité civile datée de moins de trois mois de son ou ses entreprises avec extension aux sous-traitant et fournisseurs.
- 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.

SEQUESTRE

A la sûreté de la conservation des ouvrages de voirie, des espaces communs et des réseaux divers, le BENEFICIAIRE versera le jour de la réitération des présentes, sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire soussigné la somme de CINQ CENT EUROS (500,00 EUR) en sus du prix de la présente vente.

Cette caution sera mise à la disposition du **PROMETTANT** afin de financer :

- les travaux de remise en état **des ouvrages de voirie, des espaces communs, des réseaux divers, des lots voisins à celui acquis au présentes et des lots restant appartenir au PROMETTANT.** Lesdits travaux faisant suite à des dégradations constatées et dont seraient responsables le **BENEFICIAIRE** ou ses entreprises. Précision étant ici faite que dans le cas où ces travaux de remise en état ne pourraient être imputés à l'un des acquéreurs, leur coût sera réparti entre l'ensemble des colotis et prélevé sur le montant du cautionnement global du lotissement.
- l'entretien des espaces communs 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 espaces communs du lotissement ou sur les lots non encore vendus restant appartenir au **PROMETTANT.**

A cet effet, LE **BENEFICIAIRE** 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 lui incombant et le montant de la caution versée si cette dernière est insuffisante.

Le notaire remettra à le **BENEFICIAIRE** ladite caution, à concurrence du montant restant en sa possession, le jour de la signature de l'acte de cession des équipements communs au profit de l'ASL ou de la Commune et de la présentation par le **BENEFICIAIRE** de l'attestation de non-contestation de conformité des constructions du permis de construire qui lui a été délivré.

MANDAT CONFERE AU PROMETTANT

Pour permettre au **PROMETTANT** de parvenir à la réalisation du lotissement, et en contrepartie de ses obligations, le **BENEFICIAIRE** confère, par ces mêmes présentes au **PROMETTANT** le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les voies et parties communes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour passer toutes conventions qui seraient indispensables à l'accomplissement des travaux et à la mise en état de viabilité du lotissement ;
- pour satisfaire aux obligations imposées tant par les arrêtés préfectoraux, prescriptions et règlements d'urbanisme, qu'aux obligations imposées par le permis d'aménager et ses modificatifs pour l'aménagement du lotissement dont dépend LE BIEN ;
- pour assurer la desserte de ce lotissement et de ses lots, et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés ;
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux ;
- Pour déposer toute demande, plan, d'une manière générale, tous documents nécessaires et/ou tout dépôt pièces complémentaires ;
- Pour signer toutes cessions de terrain au domaine public ;
- Passer les conventions de cour commune ou d'héberge ou relatives à des droits de vue, de passage ou autres, ainsi que les cessions de terrains nécessaires pour respecter les règles d'urbanisme en vigueur ou auxquelles pourraient être subordonnés le permis d'aménager et ses modificatifs, et autorisations administratives nécessaires à l'aménagement du Lotissement ;
- D'une manière générale constituer toutes servitudes passives et accepter toutes servitudes actives, avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement ou tout propriétaire mitoyen ou tout propriétaire consentant ou acceptant une ou des servitudes pour les besoins des futurs usagers du Lotissement ;
- Acquérir les mitoyennetés, droits de vue ou passage, réaliser les acquisitions ou échanges de terrain et, d'une manière générale, toutes acquisitions qui pourraient être nécessaires ;
- Solliciter toute demande de permis modificatif pour des modifications sommaires entrant dans le cadre du respect du permis d'aménager et ses modificatifs, des règles d'urbanisme attachées au Lotissement.

Cette liste étant purement énonciative et non limitative.

Le **BENEFICIAIRE** investit Le **PROMETTANT** de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions, échanges et ventes de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour constituer toute servitude, pour effectuer toute acquisition et vente, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront utiles et nécessaires soit à la réalisation du lotissement projeté, soit à sa desserte, et notamment toutes cessions de terrain nécessitées pour l'agrandissement de la voie publique.

En outre, le **BENEFICIAIRE** donne tous pouvoirs au **PROMETTANT** pour effectuer toutes modifications du lotissement, et particulièrement pour déposer toute demande modificative du lotissement auprès des administrations compétentes, établir tout règlement et cahier des charges (le cas échéant modificatif) dudit lotissement.

L'ACQUEREUR confère au **PROMETTANT**, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires et notamment signer tout acte authentique de cession de tout ou partie des voies, espaces et équipements communs du lotissement à la Commune et/ou toute Collectivité compétente.

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés au **PROMETTANT** dans l'intérêt des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **PROMETTANT**. En conséquence, ces pouvoirs ne s'analysent pas comme une prérogative unilatérale sans justification ni réciprocité.

Toutefois, il est convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers pour l'achat de servitudes, de mitoyennetés, de droits de passage ou de terrains, seront supportées par le **PROMETTANT** sans incidence sur le prix de la présente vente.

Enfin, le **BENEFICIAIRE** s'interdit de s'immiscer dans les opérations d'aménagement du lotissement à la charge du **PROMETTANT** et à se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux entrepreneurs, à tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement, à tout propriétaire mitoyen et à tout propriétaire cédant une quelconque servitude aux futurs usagers du lotissement.

L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance de cette situation et réitère, en tant que de besoin, tous pouvoirs à cet effet au PROMETTANT.

CESSION DE LA VOIRIE

Le **BENEFICIAIRE** donne dès à présent son agrément au transfert de la voirie au profit de l'ASL ou de la collectivité publique, et donc de sa charge. Il mandate le président de l'association syndicale à l'effet d'y procéder aux charges et conditions de droit en la matière.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES DU PROMETTANT

Pour la réalisation des ouvrages indiqués au programme du lotissement, il n'a pas été souscrit par la société SAS HECTARE d'assurance dommages-ouvrage garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du Code civil.

Précision étant ici faite :

Que le Code des assurances exclut, dans son article L.243-1-1 alinéa 2, certains ouvrages de ce champ d'application (voiries / ouvrages piétonniers / parcs de stationnement / réseaux divers / canalisations / lignes ou câbles et leurs supports / ouvrages de transport, de production, de stockage et de distribution d'énergie / ouvrages de stockage et de traitement de solides en vrac, de fluides et liquides / ouvrages de télécommunications / ouvrages sportifs non couverts / ainsi que leurs éléments d'équipement) à moins que ces derniers ne constituent les accessoires d'un ou plusieurs ouvrages eux-mêmes soumis à l'obligation d'assurance,

Que la notion d'accessoire conduit, pour les voiries et réseaux divers d'un lotissement, à soumettre à l'assurance obligatoire les seules parties de voiries et réseaux divers situées sur l'unité foncière d'implantation du futur bâtiment, lui-même soumis à obligation d'assurance et commandées par le maître dudit ouvrage ou pour son compte. En revanche, les voiries et réseaux divers qui sont réalisés dans le cadre global de l'opération d'aménagement ne sont pas soumis aux obligations d'assurance.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Zones A et N – Réglementation

L'immeuble se trouve partie en zone A et partie en zone N du règlement d'urbanisme applicable en l'espèce.

Pour la partie en zone A.

Les zones A sont en principe inconstructibles comme étant réservées aux activités agricoles ou forestières. En conséquence, seules sont admises les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations (en ce compris les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ainsi que le logement des exploitants eux-mêmes), sous réserve de l'obtention des autorisations prescrites. Par suite, la vente d'une habitation construite en zone non constructible à une personne n'exerçant pas une activité agricole est autorisée, mais le **BENEFICIAIRE** peut se voir refuser un permis de construire pour transformation du **BIEN**.

Toutefois, le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, le règlement précise alors les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Enfin, sous certaines conditions et dans certains secteurs, des annexes aux logements existants pourront être construits.

Pour la partie en zone N.

Le principe est qu'en zone N peuvent seules être admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (en ce compris les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ainsi que le logement des exploitants eux-mêmes), sous réserve de l'obtention des autorisations prescrites,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- sous certaines conditions et dans certains secteurs, les constructions d'annexes aux logements existants.

Pour les deux zones

Le changement de destination est en principe interdit, sauf sous la double condition suivante :

- le bâtiment doit être expressément visé par une liste spéciale du Plan local d'urbanisme ;
- le changement doit être compatible avec la vocation agricole ou naturelle de la zone et ne compromet pas la qualité paysagère du site.

Périmètre de protection d'un monument historique

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - INFORMATION

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

"L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

REGLES D'URBANISME - PEREMPTION

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un nouveau plan local d'urbanisme ou un nouveau document d'urbanisme en tenant lieu.

Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION EXISTANTE

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction, aucune rénovation et aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques,	5 ans

	relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	pathologies du bâtiment)	
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

La liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation. Toutefois, les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent, afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par V2DL EXIM CAPITOLE le 21 octobre 2024 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : "Des revêtements non dégradés, non visibles (classe 1) ou en état d'usage (classe 2) contenant du plomb ont été mis en évidence.

Le constat a révélé l'existence de revêtements dans lesquels la concentration est supérieure à 1 mg/cm².

Le BENEFICIAIRE est informé qu'il devra procéder sans attendre aux travaux pour supprimer le risque d'exposition au plomb.

Le préfet peut également prescrire un diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures.

Celui-ci consiste à "*rechercher des revêtements dégradés contenant du plomb susceptibles de constituer un risque d'exposition au plomb dans des lieux fréquentés régulièrement par les mineurs*".

Le propriétaire qui aura ignoré une injonction de travaux destinés à éliminer un risque d'intoxication au plomb, pourra se voir condamné à une astreinte pouvant aller jusqu'à 1.000 euros par jour de retard, pour le contraindre à réaliser ces travaux.

Le **BENEFICIAIRE** déclare entendre poursuivre l'acquisition et prendre acte du transfert de responsabilité qui lui échoit au moment du transfert de propriété quant à la nécessité de tels travaux.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **PROMETTANT** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par V2DL EXIM CAPITOLE le 21 octobre 2024, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

"Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante"

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par V2DL EXIM CAPITOLE le 21 octobre 2024 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : *" Le présent examen fait état d'absence de termites le jour de la visite".*

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique au moins pour partie de plus de quinze ans.

Le **PROMETTANT** a fait établir un état de celle-ci par V2DL EXIM CAPITOLE répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 21 octobre 2024, annexé.

Les conclusions sont les suivantes : *« "L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentes" [...]*

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- *Dispositif de protection à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.*
- *Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tensions – Protection mécanique des conducteurs*
- *Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage »*

Il est rappelé au **BENEFICIAIRE** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du **BIEN** immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du **BIEN** à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (**BIEN** économe) à "G" (**BIEN** énergivore).

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1er janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m2/an en énergie finale soit la consommation réelle à demeure (l'étiquette du diagnostic indique une consommation en énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie finale plus la perte à fabrication plus la perte du réseau de distribution). En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. Depuis le 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E.

Depuis le 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue.

Un diagnostic établi par V2DL EXIM CAPITOLE le 21 octobre 2024, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 412 kWh/m².an CLASSE F
- Émissions de gaz à effet de serre : 12 kg éqCO2/m².an CLASSE C
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2431E3701205K

Audit énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** objet des présentes, ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et appartenant aux classes F ou G au sens de l'article L 173-1-1 du même Code, les parties déclarent qu'il a été réalisé un audit énergétique par Lauragais Diagnostics le 12 octobre 2023.

Celui-ci a fait l'objet d'une remise au nouveau propriétaire à l'issue de la première visite du **BIEN**.

Une copie est également ci annexée.

L'audit énergétique formule au moins deux propositions de travaux de rénovation. La première permettant de réaliser un gain de deux classes et de réaliser le traitement de deux postes d'isolation, l'étape finale permettant au moins l'atteinte de la rénovation performante au sens du 17° bis du L 111-1 du Code de la construction et de l'habitation. La seconde permettant, quant à elle, une rénovation performante en

atteignant notamment le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en classe A ou B.

Cette obligation de réalisation de l'audit énergétique sera étendue aux bâtiments concernés de la classe E à compter du 1^{er} janvier 2025, puis à ceux concernés de la classe D à compter du 1^{er} janvier 2034.

En outre-mer, l'audit énergétique s'applique depuis le 1^{er} juillet 2024 pour les logements classés F ou G, et s'appliquera à partir du 1^{er} janvier 2028 pour les logements classés E.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Broyeur

Le **PROMETTANT** déclare que le BIEN n'est pas équipé d'un water-closet de type broyeur/sanibroyeur

Poêle

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est équipé d'un poêle à bois.

Le **BENEFICIAIRE** atteste être informé de l'obligation de ramonage des cheminées par un professionnel agréé, ainsi que de sa périodicité.

Citerne de gaz

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une citerne de gaz.

Cuve à fuel

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une cuve à fuel.

Cuve enterrée

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'une cuve enterrée.

Fosse septique

Le **PROMETTANT** déclare que le BIEN n'est pas raccordé à un système d'assainissement individuel **mais qu'il existe une ancienne fosse septique hors service et bouchée à l'arrière de la maison.**

Puits et forages domestiques - Information

Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m3 d'eau par an.

Lorsque l'eau prélevée est destinée à une consommation dans un cadre familial, la déclaration en mairie doit être accompagnée d'une analyse de type P1 réalisée par un laboratoire agréé par le ministère chargé de la santé.

Lorsque l'eau prélevée est distribuée par un réseau privé de plusieurs logements, une demande d'autorisation doit être déposée auprès du Préfet.

Lorsque les puits et forages ont une profondeur dépassant 10 mètres au-dessous de la surface du sol, une déclaration doit être déposée auprès de l'ingénieur en chef des mines.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie, déclarés ou non.

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble n'est pas équipé de puits ou de forage domestique.

Information du bénéficiaire sur les éléments d'équipement

Le **BENEFICIAIRE** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, installés lors de la construction, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination, affectent sa solidité ou portent atteinte à la solidité de cet élément.

Toutefois, s'agissant des éléments installés en remplacement ou par adjonction à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque l'élément est constitutif en lui-même d'un ouvrage et que celui est impropre à sa destination ou que sa solidité est affectée.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement relevant de ladite garantie depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **PROMETTANT** atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas vouloir en faire une condition suspensive des présentes.

Etat des risques

Un état des risques délivré par preventimmo le 20 janvier 2025 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Les risques pris en compte sont : Mouvement de terrain.-Sécheresse

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Le **PROMETTANT** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé

de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement, ou qui auraient dû l'être.

Une copie de ces consultations a été déposée au rang des minutes du Notaire soussigné avec l'ensemble des pièces relatives au lotissement.

ALEA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

• Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa fort.
Une copie de la cartographie est annexée.

ETUDE DES SOLS ET SITES POLLUES

Le **PROMETTANT** a fait réaliser une étude des sols à la suite de laquelle un rapport diagnostics des sols et sites pollués a été établi par le cabinet Socotec dont une copie est ci-annexée et dont l'article 6 est ci-après littéralement reproduit :

« 6. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

6.1 CONCLUSION

Dans le cadre du projet immobilier sur le site implanté au 368 chemin de Notre Dame d'Alet à Montaignut-sur-Save (31), SOCOTEC Environnement a réalisé des prélèvements et analyses de sols en place et de terres destinées à être excavées (codes A200, A260 et A270 selon la norme NF X31-620) afin d'évaluer la qualité des sols au droit du site, au regard de la contamination potentielle due à un dépôt de déchets.

En outre, les investigations visaient à appréhender les filières exutoires susceptibles de recevoir les terres destinées à être excavées au droit du site.

Les investigations réalisées sur les sols au droit du site et en limite du site ont permis de circonscrire les zones de présence de déchets.

Ces déchets présents débordent sur le lot 6 en partie Nord-Est du site et concernent une surface de l'ordre de 500 m².

De plus, les résultats des analyses effectuées montrent l'absence de contamination des sols selon les paramètres analysés (hydrocarbures, BTEX, PCB, Amiante).

Dans ce cadre, le site est compatible avec le projet envisagé et aucune mesure complémentaire n'est à mettre en œuvre.

Par ailleurs, sur la base de ces résultats, il apparaît que l'ensemble des terres à évacuer peuvent être envoyées en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI).

Les conditions de validité des conclusions formulées sont liées aux limites et incertitudes présentées au paragraphe 5.

6.2 RECOMMANDATIONS

Compte tenu de la présence de déchets ménagers sur le site, SOCOTEC Environnement recommande une gestion spécifique de ces déchets en filière adaptée.

Nous recommandons de garder la mémoire de ce diagnostic.

En cas de transaction impliquant tout ou partie du site, transmettre le présent rapport à l'acquéreur/aménageur ainsi qu'au notaire afin qu'il apparaisse dans l'acte de vente et que la mémoire de cette étude soit conservée. »

Il est ici précisé par le PROMETTANT que les sondages, effectués sur la partie non constructible rattachée aux lots 3 et 4 (identifiés par les points S1 et S2 de la cartographie des résultats d'analyses en page 19 dudit rapport), révèlent la présence de déchets.

De même, la zone de déchets affecte la partie non constructible du lot 5, la partie non constructible du lot 3b, la partie non constructible lot 4b ; les parties constructibles et non constructibles du lot 6 et 6b (telle qu'identifiée en hachuré jaune en limite du point S3 sur la cartographie des résultats d'analyses cf page 19 dudit rapport).

Le **BENEFICIAIRE** déclare,

- avoir reçu dès avant les présentes, une copie dudit rapport,
- avoir reçu du **PROMETTANT**, toutes les explications sur la teneur et la portée des textes contenus dans ledit rapport,
- avoir été averti par le **PROMETTANT** que les résultats de ce rapport induisent un sol instable et que son attention a été particulièrement attirée sur la nécessité de prendre toutes précautions qui pourraient s'avérer nécessaires à cet égard et de procéder impérativement à tous sondages, analyse et étude de sol spécifique à son lot afin de définir le type de fondations à prévoir .
- avoir été averti par le **PROMETTANT** que les matériaux pollués que le **BENEFICIAIRE** serait amené à évacuer lors de terrassements doivent être apportés en ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes).

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Seul le **PROMETTANT** est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Agissant en sa qualité d'assujetti en tant que tel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3.

Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de MONTPELLIER SUD EST 156 rue Alfred Nobel CS 20596 34966 MONTPELLIER CEDEX 2 où le redevable est identifié sous le numéro FR 2435133866000027.

Le **BIEN** n'étant pas un immeuble neuf tel que défini par l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts et le **BENEFICIAIRE** ne prenant de son côté aucun engagement, **les droits prévus par l'article 1594D du Code général des impôts sont en conséquence applicables.**

Dans l'hypothèse où le **BENEFICIAIRE** substituerait une société marchand de bien ayant la qualité d'assujetti :

Engagement de revente

Le **BENEFICIAIRE** déclarera souscrire au régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclarera à cet effet :

- Etre une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente. Etant observé que ce délai est ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant l'un des droits de préemption des locataires (article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 décembre 1975 ou article 15 de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989).
- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises compétent où le redevable est identifié .
- Qu'il devra obtenir un numéro SIREN
- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, il entendra être soumis au tarif prévu par l'article 15954D du CGI, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts. Etant observé que cette prorogation doit être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente.

Etant précisé que l'acquéreur d'un bien qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

Lorsqu'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans est acquis en vue de sa revente, la TVA ayant éventuellement grevé le prix d'acquisition n'est pas déductible sauf exercice, au moment de la revente, de l'option prévue au 5° bis de l'article 260 du Code général des impôts. Par suite, la taxe acquittée lors de l'acquisition du bien n'est pas déductible avant cette date.

Toutefois, si l'immeuble est utilisé, dans l'attente de sa revente, pendant plus d'un an au delà du 31 décembre de la deuxième année suivant son achèvement, pour une activité économique entrant dans le champ d'application de la TVA, il sera assimilé à une immobilisation. Ainsi, la TVA ayant grevé l'acquisition pourra être déduite dès le moment de l'assimilation.

PLUS-VALUES

Compte tenu de l'activité du **PROMETTANT**, la mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est celui des professionnels,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : MONTELLIER SUD EST 34966 156 rue Alfred Nobel CS 20596 34966 MONTELLIER CEDEX 2 où elle est identifiée sous le numéro FR243 513 386 600 0027.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'au **20 mai 2025**, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du **BENEFICIAIRE** originaire.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **BIEN**, et le cas échéant les **MEUBLES**, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du **PROMETTANT** qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

Eléments d'équipement

Le **PROMETTANT** s'engage à laisser dans le **BIEN** tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les pommeaux ou boules d'escalier ;
- les portes, planches et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds, à l'exception des appliques et luminaires ;
- l'équipement électrique ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations.

Le **BENEFICIAIRE** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du **BIEN**, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** : chauffe-eau, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;

- entretenir le **BIEN** et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

Les **PARTIES** se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que le **BENEFICIAIRE** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le **PROMETTANT** indique que le **BIEN** est assuré, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le **BIEN**.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

En cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de **Promettants** personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les **Promettants**.

CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE

En cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'Office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 €).

Il autorise d'ores et déjà l'Office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'article 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant contrat et conformément aux recommandations de la chambre interdépartementale des notaires de l'Ariège, de la Haute Garonne, du Tarn et du Tarn & Garonne, il est dû dès à présent à l'Office notarial de Maître Marie-Pascale MILLET, Isabelle de CAMBIAIRE TOUSSAINT situé à TOULOUSE (31000), 30 rue de Metz, conformément aux dispositions de l'article 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, un honoraire, à la charge du **BENEFICIAIRE** fixé d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur, correspondant à la somme hors taxes de DEUX CENTS EUROS (200 €) comprises dans la provision sur frais ci-dessus. Cette rémunération restera acquise à l'Office notarial sis à TOULOUSE (31000), 30 rue de Metz, en toute hypothèse.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ENREGISTREMENT - LIVRE FONCIER

Les présentes seront soumises au paiement sur état conformément à l'article 60 annexe IV du Code général des impôts, au droit fixe d'enregistrement de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Toutefois, le **BENEFICIAIRE** bien qu'averti par le notaire de l'intérêt de la publication des présentes au livre foncier, requiert le notaire soussigné de suspendre cette formalité jusqu'à nouvel ordre de sa part, résultant d'une lettre recommandée adressée à l'Office Notarial 30, Rue de Metz, à TOULOUSE, par laquelle il manifesterait son désir de faire effectuer cette inscription, accompagnée de la provision sur frais nécessaire à cette inscription.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant à usage d'habitation et le **BENEFICIAIRE** 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 annexes 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 **BENEFICIAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit extrajudiciaire, à son choix exclusif.

A cet égard, le **PROMETTANT** constitue pour son mandataire l'Office Notarial 30, Rue de Metz, à TOULOUSE aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au **BENEFICIAIRE** 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 extrajudiciaire 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 bénéficiaires, 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 :

"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE

Le **BENEFICIAIRE** donne son accord pour que toute 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.

Il bénéficie en contrepartie de la faculté d'effectuer, dans le cadre des présentes, toute notification dans la même forme au notaire qui le représente.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive de la boîte aux lettres électronique correspondant au courriel 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 du compte lui permettant d'accéder à sa messagerie électronique, ainsi qu'à surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur de tout message.

Toute action effectuée par le **BENEFICIAIRE** au travers de sa messagerie électronique 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.

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 de la boîte aux lettres électronique correspondant au courriel 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 à la messagerie électronique 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 et l'office notarial de tout changement, 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 sa messagerie électronique 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 n° 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.

ADRESSES ELECTRONIQUES

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

Monsieur Sofian OULD-AMAR: masbatiment31@gmail.com

Madame Élea SEGHIER : eleaseghier@gmail.com

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette

affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contactées l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une

autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

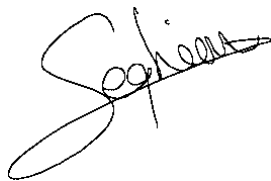
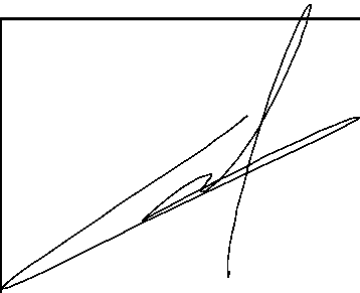
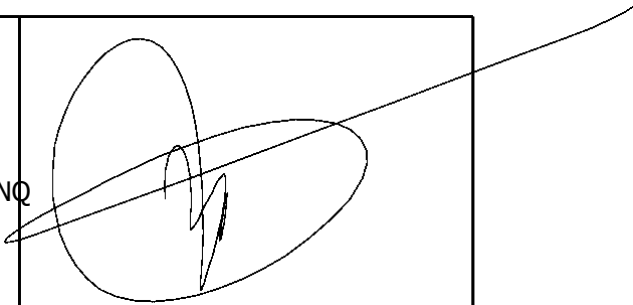
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

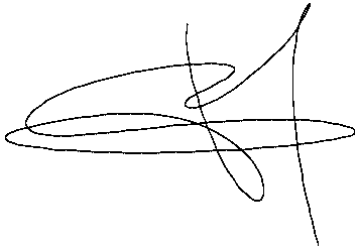
Le notaire concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signature de Me BARTHES-ATTARD MYRIAM

Mme SEGHIER Élea a signé à CUGNAUX le 06 mars 2025	
M. OULD-AMAR Sofian a signé à CUGNAUX le 06 mars 2025	
et le notaire Me BARTHES-ATTARD MYRIAM a signé à CUGNAUX L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE SIX MARS	

Recueil de signature de Me DE CAMBIAIRE TOUSSAINT ISABELLE

M. PREVOST Ingrid agissant en qualité de représentant a signé à TOULOUSE le 06 mars 2025	
et le notaire Me DE CAMBIAIRE TOUSSAINT ISABELLE a signé à TOULOUSE L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE SIX MARS	