

CONTRAT DE RESERVATION

LOTISSEMENT	LE DOMAINE D'ELISABETH ET JULIEN
COMMUNE	AUZIELLE 31150
LOT N°	MACRO-LOT A

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société « **HECTARE** », dont le siège social est à CLAPIERS (34830), le Clos des Chanterelles, 251 rue du romarin, BP 18, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro SIREN 351.338.660., au capital de 32.000.000,00 Euros.

Ci- après dénommée "LE VENDEUR" ou « Réservant »

D'UNE PART.

Et

La Société **BATINEO HABITAT**, Société par actions simplifiée, dont le siège social est à SAINT MALO (35400), 11 rue du Clos Matignon, immatriculée au RCS de SAINT MALO sous le numéro 920 965 670 au capital de 50.000,00 Euros elle-même représentée par son Président la société BATINEO GROUPE, société par actions simplifiée au capital de 3.300.000,00 euros, ayant son siège social sis rue du Clos de Matignon -35400 SAINT-MALO, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT-MALO sous le numéro unique 377 539 317.

Ci- après dénommé(s) "L'ACQUEREUR" ou « Réservataire »

D'AUTRE PART.

PRESENCE – REPRESENTATION

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

L'acquéreur est ici représenté par Monsieur Thomas GEYSEN agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés au terme d'un procès-verbal des décisions de l'associé unique du 11 septembre 2025 dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexé.

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

Un permis d'aménager a été délivré le N° PA 031 036 23 00001 par le Maire de la commune d'AUZIELLE (31) au profit de Mme CATTELLAN Juliette autorisant la réalisation d'un lotissement de cinq macro lots subdivisibles avec démolition dépendance sur un terrain sis 4 chemin de la pigeonniere 31150 AUZIELLE. Suivi d'un modificatif portant sur des éléments d'équipement et un cheminement piéton au profit des consorts CATTELAN en vertu d'un arrêté en date du 23 mai 2024, permis d'aménager modificatif n° PA 031 036 23 0001 M01

En date du 17 mars 2025, le permis d'aménager suivant arrêté n° PA 031 036 23 0001 T02 a fait l'objet d'un transfert au profit de la société HECTARE autorisant la création d'un lotissement sur la commune de AUZIELLE (31).

Le Réservant VENDEUR déclare que lesdites autorisations ont été régulièrement affichées et ont fait l'objet de constat d'affichage par huissier, qu'il s'engage à produire à première demande, qu'il n'a pas connaissance à ce jour de recours ou retrait sur lesdites autorisations. Ce dernier précise qu'il entend déposer un deuxième modificatif afin d'augmenter la surface de plancher du LOT A à 345 M².

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

Cabinet : **VALORIS**
3 avenue des frères Arnaud
31250 REVEL
05 62 18 71 30

L'acquéreur déclare avoir reçu copies et pris connaissance des pièces essentielles suivantes :

Le permis d'aménager et ses éventuels modificatifs,
Le plan de masse, le plan de situation, le plan de commercialisation,
Le règlement du lotissement,
Le cahier des charges du lotissement,
Le programme des travaux,
Les statuts de l'Association syndicale,
L'état des risques et pollution,

Précision faite que le dossier complet du lotissement est à l'entière disposition de l'ACQUEREUR, au bureau du VENDEUR et ce depuis le début de la commercialisation du lotissement, ainsi qu'en l'étude du notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente :

Maître LATOUR Fabien
9 chemin de Clary
46170 CASTELNAU MONTRATIER STE ALAUZIE
05 62 21 94 19

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

Par ces présentes, l'ACQUEREUR Réservataire s'engage à acquérir le bien objet des présentes avec faculté de substitution, dans les conditions ci-après définies.

1 - DESIGNATION

Le MACRO-LOT A issu du lotissement sus désigné sis 4 chemin de la pigeonniere 31150 AUZIELLE cadastré SECTION A N°650 de l'opération précitée, d'une superficie approximative de 764m², la surface précise devant résulter du plan de bornage qui sera annexé à l'acte authentique de vente et dressé par le géomètre expert susnommé, ainsi qu'il est indiqué ci-dessous.

L'ACQUEREUR Réservataire a manifesté son intention de réaliser 4 logements en PSLA pour une surface de plancher de 345 m² comprenant 4 places de stationnements.

L'ACQUEREUR s'engage à respecter le nombre de 4 logements de ce programme, ce qui est une condition déterminante des présentes.

Obligation d'information sur le bornage à effectuer

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme, la destination envisagée sur le terrain objet des présentes étant la construction d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'un bornage devra être effectué aux frais du VENDEUR aménageur et son descriptif annexé à l'acte de vente.

La surface de plancher (SDP) autorisée sur le lot vendu est de 345m² sous réserve de l'obtention d'un permis d'aménager modificatif.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de la nature et des caractéristiques du lot présentement vendu pour s'être rendu sur ledit terrain avant la signature du présent compromis de vente.

Avant tout dépôt de demande de permis de construire, l'ACQUEREUR devra s'assurer par lui-même des conditions d'accessibilité à son lot, ainsi que de l'emplacement des niches d'abri compteur, des murs techniques, des arbres ; **Le VENDEUR assurant la viabilisation dudit lot tel que défini par le programme des travaux du 13 juillet 2023 et devra en justifier au Reservataire ACQUEREUR afin que ce dernier puisse obtenir son permis de construire en vertu des dispositions de l'article L 442-14 code de l'urbanisme.**

2 – PRIX DE VENTE

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

CENT QUINZE MILLE EUROS HT (115.000,00€ hors taxe)

Ce prix sera augmenté de la TVA au taux en vigueur soit 5,5% au jour de la signature de l'acte authentique. Par conséquent, en cas de modification du taux de TVA à la hausse comme à la baisse, le prix de vente sera ajusté en conséquence.

Lequel prix **payable comptant** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, par virement préalable de la banque française, le tout à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte authentique de vente. Tout autre moyen de paiement ne sera pas considéré comme libératoire.

Il est précisé que le prix de vente ne tient pas compte des frais annexes visés à l'article 18.

3 – PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble présentement vendu, à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance, par la prise de possession réelle et effective, à compter du même jour.

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.

Par conséquent, il est formellement interdit à l'ACQUEREUR d'entreprendre toute opération de construction avant de devenir propriétaire. Toutefois, le VENDEUR l'autorise à diligenter dès la signature des présentes, les études de sol nécessaires et préalables à tout dépôt de demande de permis de construire, ainsi qu'il est indiqué ci-dessous.

4- FACULTE DE SUBSTITUTION

Si faculté de substitution dans le cas où la substitution se fait au profit d'une ou plusieurs personnes physiques ou d'une personne morale

De convention expresse entres les parties, la réitération des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'acquéreur nommé ci-dessus, soit au profit de toute autre personne physique ou morale que l'acquéreur se sera substitué.

Toutefois en cas de substitution, ledit acquéreur restera solidairement obligé avec la personne substituée, au paiement du prix de vente et à l'exécution de toutes les conditions prévues au présent contrat.

Si le contrat objet des présentes est soumis à la condition suspensive d'obtention d'un ou plusieurs prêts, la substitution ne pourra avoir lieu que sous les conditions de prêt exprimées par l'ACQUEREUR au paragraphe 5.1 « CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR » relaté ci-dessous.

La personne substituée pourra se prévaloir le cas échéant du droit de rétractation prévu par les articles L442-8 du code de l'urbanisme et L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, mais en cas de rétractation de celle-ci, l'ACQUEREUR sera tenu d'exécuter le présent contrat.

Pour que la substitution soit opposable au vendeur, l'acquéreur devra lui notifier ladite substitution dans le délai de 8 jours, par lettre recommandée avec accusé de réception, en lui indiquant les nom, prénom et coordonnées de la personne substituée.

En outre, la substitution devra intervenir au plus tard un mois avant la date prévue au contrat pour la réitération des présentes par acte authentique. A défaut, la substitution sera inopposable au VENDEUR et l'ACQUEREUR devra exécuter le présent contrat.

5 – CONDITIONS SUSPENSIVES

5.1 CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

La présente promesse est consentie et acceptée sous les conditions suspensives qui vont suivre sans lesquelles la vente ne pourrait avoir lieu. Les parties conviennent que par dérogation à l'article 1179 du code civil, la réalisation de telles conditions n'aura pas d'effet rétroactif.

1. Purgé des droits de préemption : Qu'aucun droit de préemption quel qu'il soit résultant des dispositions légales ne soit exercé par son titulaire à l'occasion d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner. En cas d'exercice de ce droit de préemption, les présentes seront résolues de plein droit et chaque partie sera libérée de tout engagement, sans indemnité de part et d'autre. L'indemnité d'immobilisation versée sera restituée purement et simplement.

2. Caractère définitif des arrêtés de PA purgés de tout recours ou retrait de l'arrêté préfectoral d'autorisation d'urbanisme et absence de caducité de l'arrêté de lotir originel.

3. Obtention du permis de construire purgé de tout recours /retraits pour 4 logements en PSLA au plus tard le 31 juillet 2026

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, de servitudes de réseaux à dévoyer non apparentes et, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), de prescriptions archéologiques, 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.

4. Obtention de la GFA au plus tard au caractère définitif du permis de construire susvisé.

5. Signature d'un contrat de réservation avec un bailleur social du choix de l'ACQUEREUR ainsi que 50% de réservation sur le projet de construction du lot A soit 2 logements, et ce dans le délai de réitération des présentes.

6. obtention d'un accord de financement de l'ACQUEREUR auprès d'une banque à hauteur du prix d'acquisition du terrain et des frais de construction de l'ouvrage. Ce dernier s'engage à assurer les démarches dans les 30 jours dès la délivrance et la purge des autorisations (PA PC)°

À défaut de respecter cet engagement, les présentes seront considérées comme caduques et les parties libérées de tout engagement l'une envers l'autre, sans indemnité de part et d'autre.

La non-réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée, elle entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

L'ACQUEREUR informera le VENDEUR des différents stades d'avancement de son projet.

5.2 : CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU VENDEUR

=> Le présent compromis de vente est consenti sous la condition suspensive que le permis d'aménager délivré pour la création de l'opération exposée ci-dessus ne fasse pas l'objet de recours des tiers ni de retrait administratif et qu'en conséquence le VENDEUR puisse mettre en œuvre la réalisation de ce lotissement.

Obtention d'un permis d'aménager modificatif : Les présentes sont conclues sous la condition suspensive d'obtention d'un permis d'aménager modificatif purgé de tous recours et tous retrait, ayant pour objet la modification de la surface de plancher du macro LOT A à hauteur de 345m² et l'autorisant à vendre par anticipation conformément aux dispositions visées à l'article Article R442-13-1 et suivant du code de l'urbanisme ;

=> Le présent compromis de vente est consenti sous la condition suspensive que le VENDEUR puisse obtenir un permis d'aménager modificatif purgé de tous recours, retrait et devenu exécutoire.

Etant précisé que les présentes seront automatiquement prorogées, dans le cas où :

- Le permis d'aménager serait en cours d'instruction ou en cours de purge des recours et retrait, ou non encore exécutoire, pour une durée équivalente à la durée nécessaire à l'instruction et à l'obtention d'un tel permis purgé de tous recours et retrait et exécutoire ;

- Le permis d'aménager ferait l'objet d'un recours dans l'un ou l'autre de ces délais, le délai de validité des présentes serait automatiquement prorogé pour une durée équivalente à la durée du recours majorée du délai nécessaire à l'obtention dudit permis d'aménager purgé de tous recours et retrait sauf volonté de l'ACQUEREUR de se rétracter de son engagement au vu du contentieux afférent aux autorisations d'urbanisme

=> Le présent compromis de vente est consenti sous la condition suspensive que le VENDEUR puisse obtenir de la banque qui finance la présente opération, le déblocage des fonds nécessaires tant au financement du foncier que des travaux de voiries et réseaux divers dudit lotissement sous forme d'ouverture de crédit ou de caution bancaire (GFA) et le cas échéant ceux nécessaires au financement éventuel des taxes de participation PUP, de PVNR ou de ZAC.

6- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

=> L'ACQUEREUR prendra le bien immobilier vendu dans l'état où il se trouvera au jour fixé pour l'entrée en jouissance. Un état des lieux préalable devra avoir lieu avant la réitération ;

=> L'ACQUEREUR souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent ou pourront grever le bien immobilier ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, ou administratives et à profiter en retour de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR sous réserve que celles-ci ne viennent pas déprécier le lot vendu et n'empêche la réalisation du projet de construction de l'ACQUEREUR.

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

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

=> L'ACQUEREUR acquittera tous les frais, droits et honoraires de l'acte authentique de vente et de ses suites.

7 – CONDITIONS PARTICULIERES ET SERVITUDES

7.1 CONDITIONS PARTICULIERES

La société HECTARE prendra en charge la réalisation de la viabilisation et tous les travaux prévus dans l'arrêté de lotir et son programme notamment la voirie interne et la réalisation de 4 branchements soit un branchement par maison eaux usées, eau potable, téléphone et électricité du MACRO-LOT A.

L'accès interne aux logements du MACRO-LOT A devra être dirigé altimétriquement vers la voie de l'opération : un mur de soutènement permettant de retenir les terres en remblais sur le MACRO-LOT A et la différence altimétrique (environ 1,00m) avec le MACRO-LOT E devra être réalisé.

Sur le MACRO-LOT A, les constructions devront être implantées sur l'alignement défini en bleu-clair sur le plan de composition (PA4).

Sur le MACRO-LOT A, le projet de construction prévoira une différence de niveau entre les garages et les habitations afin d'absorber la pente du terrain naturel et garantir le raccordement à l'accès interne ; le mur de soutènement permettant de retenir les terres en remblais sur le MACRO-LOT A et prendra en compte la différence altimétrique (environ 1,00m) avec le MACRO-LOT E.

Sur le projet projeté par BATINEO HABITAT, aucun garage n'est prévu sur le MACRO-LOT A.

7.2 SERVITUDES

Sur le MACRO-LOT A, l'entretien et le renouvellement de l'écran végétal en limite Nord-ouest est obligatoire.

8- MODIFICATION DU PERMIS D'AMENAGER

Si pour des raisons diverses pendant le délai de validité du présent contrat, le VENDEUR décidait de modifier certaines pièces écrites et plans du dossier du permis d'aménager et notamment la surface, la S.D.P, la forme, la topographie, l'environnement ou la mise en viabilité du lot objet de la vente, il est convenu et accepté par l'acquéreur que ce dernier ne pourra en aucun cas s'opposer à ces modifications sauf si celles-ci entraînent une perte de surface constructible et modifie de façon majeure et substantielle le projet de l'ACQUEREUR

Toutefois si pendant le délai de validité de ce compromis de vente le permis d'aménager modificatif entraînait des changements conséquents que l'ACQUEREUR ne voulait pas accepter, le présent contrat sera caduc, nul et non avenu, et ce sans indemnité ni de part ni d'autre.

9 – MISE EN VIABILITE DU LOT VENDU

Le VENDEUR s'engage à réaliser la mise en viabilité du lot vendu, conformément aux prescriptions du programme des travaux et aux directives complémentaires qui pourraient lui être éventuellement demandées, en cours de travaux, par la Municipalité, les administrations concernées ou les tiers, pour tenir compte d'un changement de réglementation ou de difficultés techniques spécifiques à ce projet en conformité aux indications de l'arrêté et de ses annexes (avis concessionnaires : enedis cie des eaux etc).

Pour cela, le VENDEUR et les entreprises désignées par lui auront, jusqu'à la date de signature de l'acte de vente dudit lot, toute latitude pour mener à bien cette viabilisation et ce sur l'emprise totale du lotissement.

En conséquence, et ce jusqu'au transfert de propriété, le VENDEUR pourra pénétrer et circuler sur l'emprise du lot vendu, modifier sa topographie ainsi que l'aspect minéral ou végétal de ce lot et plus généralement faire toutes modifications qu'il jugera nécessaires pour parvenir à la livraison du lot vendu.

L'acquéreur ne pourra à ce titre prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix suite à l'exécution de ces travaux sur les parties communes du lotissement ou sur l'emprise du lot objet du présent compromis de vente.

Néanmoins si l'ACQUEREUR juge que ces modifications altèrent, de manière conséquente, le bien qu'il a réservé, il pourra dans ce cas renoncer à son acquisition

10 - SONDAGES, ETUDES DE SOL ET ALTIMETRIES

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

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ladite Etude et vouloir en faire son affaire personnelle.

Le VENDEUR attire l'attention de l'ACQUEREUR sur le fait :

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

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

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

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

L'ACQUEREUR devant néanmoins, après sondages, remettre le terrain en l'état.

Si avant la signature de l'acte authentique de vente, ces sondages et études révèlent que le terrain vendu nécessite une adaptation que l'acquéreur ne peut assurer financièrement, ce dernier pourra renoncer à son acquisition, sans indemnité de part ni d'autre,

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

Etant entendu que dans ce cas, le présent compromis de vente sera caduque de plein droit sans indemnité ni de part ni d'autre

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

11 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, un état des risques fourni par le VENDEUR et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé et visé par les parties.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de ce document tant par la lecture que lui en a fait le VENDEUR que par les explications qui lui ont été données par ce dernier et vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions sans aucun recours contre le VENDEUR.

Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, le VENDEUR déclare que le bien immobilier vendu n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

12- CAUTIONS

12.1 CAUTION VOIRIE ET RESEAUX

Conformément aux dispositions du cahier des charges, l'ACQUEREUR, futur propriétaire, sera personnellement responsable des dégradations causées par sa ou ses entreprises, en particulier dans le cas où elles ne se substitueraient pas à lui pour les remises en état.

Pour garantir cette obligation de réparation, une somme de « CINQ CENT EUROS » (« 500,00€ ») par habitation acquise en sus du prix de vente, soit une somme totale **de DEUX MILLE EUROS (2.000€)** sera versée par l'ACQUEREUR le jour de la signature de l'acte authentique de vente pour faire face à tous dommages ultérieurs qui pourraient être occasionnés aux voiries, réseaux divers et plus généralement à tout aménagement réalisé par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux du lotissement.

Cette somme restera en séquestre chez le Notaire nommé ci-dessus.

Elle sera intégralement restituée à l'ACQUEREUR, soit remboursée partiellement à celui-ci, si des travaux de remise en état des parties communes étaient nécessaires entre le jour où le lotisseur a déclaré l'achèvement des travaux et le jour de leur prise en charge par la mairie ou l'association syndicale du lotissement.

Jusqu'au jour de cette prise en charge, les diverses sommes versées par les ACQUEREURS seront mises à disposition par le séquestre au lotisseur, pour faire face aux dégradations des parties communes, sur factures visées par ce dernier.

L'ACQUEREUR autorise dès à présent le séquestre à effectuer tous les paiements qui seront nécessaires à cet objet.

Sachant que dans le cas où ces travaux de remise en état ne pourraient être imputés à l'un des ACQUEREURS, leur coût sera réparti entre l'ensemble des colotis.

De convention expresse entre les parties, cette caution versée par l'ACQUEREUR servira en outre, à financer :

=> L'entretien des parties communes du lotissement ainsi qu'à payer les consommations afférentes à l'usage des équipements communs dudit lotissement (eau, électricité, etc)

=> le nettoyage et l'enlèvement des dépôts sauvages stockés sur les parties communes du lotissement par les entreprises du Réservataires ou sur les lots non encore vendus appartenant à l'aménageur, pendant les chantiers de construction,

Entre le jour où le lotisseur aura déclaré l'achèvement des travaux du lotissement et le jour du transfert des parties communes à l'association syndicale des colotis ou à la Commune.

A cet effet, chacun des ACQUEREURS donne dès à présent pouvoir irrévocable au notaire pour effectuer tous les paiements nécessaires aux objets définis ci-dessus et s'engage à régler au notaire la différence entre le montant des réparations à sa charge et le montant de la caution versée si cette dernière est insuffisante.

Précision faite que cette caution sera remboursée en tout ou partie à l'acquéreur le jour de la cession des équipements communs à l'ASL ou à la Commune, en fonction des travaux qui auront dû être engagés par l'aménageur pour la réparation ou l'entretien de ces aménagements et équipements communs.

12.2 : CAUTION OBLIGATION ACQUEREUR

En garantie des obligations contractées par l'ACQUEREUR en vertu de l'article 10 du cahier des charges, chaque ACQUEREUR devra verser le jour de la signature de l'acte authentique de vente sur un compte séquestre ouvert entre les mains du notaire du programme la somme de « CINQ CENT EUROS » (« 500,00€ ») par habitation acquise en sus du prix de vente, soit une somme totale de **DEUX MILLE EUROS (2.000€)**.

Jusqu'à l'obtention de la non-opposition à la conformité de la construction, la caution versée par chaque coloti sur le compte séquestre sera mise à la disposition de l'Aménageur pour faire face au respect par chaque ACQUEREUR des obligations ci-dessus définies à l'article 10 du cahier des charges, sur présentation de factures visées par l'aménageur.

Les sommes séquestrées serviront notamment à financer la remise en état de toutes clôtures, brises-vue, aménagements disgracieux et équipements non conformes au présent cahier des charges, au cahier des prescriptions architecturales ou à toutes autres pièces du dossier de lotissement.

A cet effet, chacun des ACQUEREURS donne dès à présent pouvoir irrévocable au notaire pour effectuer tous les paiements nécessaires aux objets définis ci-dessus et s'engage à régler au notaire la différence entre le montant des travaux à sa charge et le montant de la caution versée si cette dernière est insuffisante.

13 - ASSOCIATION SYNDICALE

Le VENDEUR déclare que les ouvrages et aménagements d'intérêt collectif du lotissement dont dépend le bien immobilier vendu seront gérés par une association syndicale.

Par l'effet de la présente vente, l'ACQUEREUR sera membre de plein droit de cette association syndicale et tenu d'une quote-part des frais et charges relatifs auxdits ouvrages et aménagements.

L'ACQUEREUR déclare y adhérer librement conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 et de son décret d'application.

La propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs seront dévolus à ladite association jusqu'à leur cession éventuelle à la commune ou à une personne morale de droit public.

14 – REALISATION DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude du notaire ci-dessus désigné. Cet acte devra être régularisé au plus tard **le 31 septembre 2026**.

- Passée cette date et si l'acte n'est pas signé alors que le lotisseur a déposé à la Mairie l'attestation d'achèvement, total ou partiel, des travaux de ce lotissement, ou obtenu la caution bancaire pour garantir à l'ACQUEREUR la bonne fin des travaux de viabilité, le VENDEUR pourra se prévaloir de la caducité du contrat en informant par écrit l'ACQUEREUR de la remise en vente du lot vendu.

- Passée cette date et si l'acte n'est pas signé parce que le lotisseur n'a pas déposé à la Mairie l'attestation d'achèvement, total ou partiel, des travaux de ce lotissement ou obtenu la caution bancaire pour garantir au ACQUEREUR la bonne fin des travaux de viabilité, le délai de régularisation de l'acte de vente sera repoussé automatiquement d'1 mois maximum après le dépôt de cette attestation d'achèvement ou de l'obtention de la caution bancaire, et ce sans minoration ou majoration du prix de vente, bien que le délai initial de régularisation soit dépassé.

Toutefois si, 1 mois maximum après le dépôt de cette attestation d'achèvement ou d'obtention de cette caution bancaire, l'acte n'est pas signé, pour quelle cause que ce soit, le VENDEUR pourra se prévaloir de la caducité du contrat en informant par écrit l'ACQUEREUR de la remise en vente du lot vendu. Le VENDEUR pourra alors remettre le lot immédiatement à la vente sans que l'ACQUEREUR puisse s'y opposer, ce qui est d'ores et déjà accepté par lui.

Le VENDEUR attire l'attention de l'ACQUEREUR sur le fait que la date de régularisation de l'acte fixée ci-dessus, n'est pas la date d'achèvement des travaux du lotissement dont les caractéristiques sont définies ci-dessous dans l'article « Achèvement ».

En cas de non-réalisation de la vente du fait de l'ACQUEREUR, ce dernier s'engage expressément à retirer tout permis de construire qu'il aurait le cas échéant obtenu sur le lot objet des présentes et donne d'ores et déjà tous pouvoirs au VENDEUR à l'effet de demander le retrait dudit permis.

15 – ACHEVEMENT

Le délai d'achèvement des travaux, hors travaux de finition est de 24 mois à compter du présent compromis de vente.

Tout retard dans l'achèvement des travaux dudit lotissement ne pourra donner lieu à aucune indemnité. Néanmoins, l'ACQUEREUR pourra dans ce cas renoncer au compromis de vente.

Sachant que les travaux sont réputés achevés lors de la réception des ouvrages, par le Maître d'œuvre et le Maître d'ouvrage, en présence des entreprises chargées de leur exécution conforme au programme des travaux. Cette réception fera l'objet du certificat attestant de l'achèvement desdits travaux conformément aux articles R 462 – 1 nouveaux et suivants du code de l'urbanisme. Le VENDEUR produira le PV de réception avec ou sans réserve à l'ACQUEREUR.

16 - INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Conformément à l'article L.442-8 du Code de l'urbanisme, il est expressément convenu qu'aucune somme d'argent, à quelque titre que ce soit, ne pourra être versée par l'ACQUEREUR au PROMETTANT, directement ou indirectement, avant l'achèvement des travaux de viabilisation du lotissement autorisé par le permis d'aménager et devenu définitif.

En conséquence, aucun dépôt de garantie ne sera exigé à la signature du présent compromis.

Dans l'hypothèse où toutes les conditions suspensives seraient levées et que l'ACQUEREUR, de son propre fait, refuserait de signer l'acte de vente, ce dernier s'engage à transférer au VENDEUR, ou à toute personne désignée par lui, le permis de construire obtenu et à ses frais.

17 - FRAIS DE DOSSIER

Le réservataire verse ce jour au réservant la somme de CINQ CENT EUROS (500 €) au titre des frais de dossier. En cas de réitération des présentes par acte authentique, cette somme viendra en déduction du prix de vente. Dans le cas contraire, elle sera acquise au réservant.

18– FRAIS ANNEXES

18.1 LE JOUR DE L'ACTE DE VENTE

=> Les frais d'acte notariés (comprenant outre les frais d'actes sur le prix de vente du lot, la quote-part du dépôt de pièces du lotissement et de l'acte de cession des voies).

=> Le plan de vente individuel du lot au géomètre pour un montant de : 540 euros

=> La caution voirie et réseau pour un montant de : 500 euros par lot

=> La caution obligation acquéreur pour un montant de : 500 euros par lot

=> Les frais de constitution de l'association syndicale pour un montant de : 100 euros

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

18.2 POSTERIEUR A L'ACTE DE VENTE

=> Les diverses taxes liées au permis de construire de sa construction (TLE et ses additifs ou TA, PRE ou PAC, etc..).

19 - FACULTE DE RETRACTATION OU ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

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

A cet effet, une copie du présent acte avec ses pièces jointes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, l'ACQUEREUR pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier, à son choix exclusif au domicile ci-après élu. Pour l'ACQUEREUR en son siège social :à SAINT MALO (35400), 11 rue du Clos Matignon,

Il est ici précisé à l'ACQUEREUR que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
 - . le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
 - . le dernier jour est le dixième jour suivant.
 - . un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
 - . le courrier recommandé de rétraction ou l'acte d'huissier doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
 - . en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
- En cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées aux présentes : *"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue. Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours. Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."*

20 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

21 NOTIFICATION PAR ENVOI ÉLECTRONIQUE

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

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

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

22 - ENVOI ELECTRONIQUE

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

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

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

23 - ADRESSES ELECTRONIQUES

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

tgeysen@maisonsclairlogis.fr

24- MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES

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

Les informations ainsi récoltées font l'objet :

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

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

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

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

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

25 - CONCILIATION - MEDIATION - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

A défaut de conciliation entre les parties, les litiges seront de la compétence du lieu d'exécution des obligations résultant des présentes, sous réserve des règles de compétence prévues par le Code de procédure civile.

Fait en deux exemplaires, à

Le

ANNEXES : ERP/ ARRETE PA / PLANS LOTISSEMENT

Le plan de masse, le plan de situation, le plan de commercialisation,
Le règlement du lotissement,
Le cahier des charges du lotissement,
Le programme des travaux,

L'ACQUEREUR

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

Le VENDEUR

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

BATINEO HABITAT
Société par actions simplifiée eau capital de 50.000,00 Euros
Siège social : rue du Clos Matignon – 35400 SAINT-MALO
920 965 670 RCS SAINT-MALO

(la "Société")

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 11 SEPTEMBRE 2025

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
ET LE ONZE SEPTEMBRE,

La société BATINEO GROUPE, société par actions simplifiée au capital de 3.300.000,00 euros, ayant son siège social sis rue du Clos de Matignon -35400 SAINT-MALO, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT-MALO sous le numéro unique 377 539 317, représentée par M. Richard FALQUERHO, Président,

Propriétaire de la totalité des actions composant le capital social de la Société,

« Associé Unique » de ladite Société,

I - VU L'ORDRE DU JOUR CI-APRES :

- *Autorisation pour la Société de conclure, en qualité de Réservataire, avec la société dénommée « HECTARE », société par actions simplifiée au capital de 32.000.000,00 euros, dont le siège est à CLAPIERS (34830) le Clos des Chanterelles, 251 rue du romarin, BP 18, et immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le numéro d'identification 351 338 660 (ci-après le « Réservant »), un contrat de réservation avec conditions suspensives (ci-après le « Contrat de Réservation »), ayant pour objet l'acquisition d'un lotissement « MACRO LOT A » d'une superficie d'environ 764m² (ci-après le « Bien Immobilier »), sis Le Domaine d'Elisabeth et Julien à AUZIELLE, moyennant le prix de vente de 115.000,00 euros hors TVA, et payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse, pouvoirs à conférer,*

II - A ADOPTE LES DECISIONS SUIVANTES :

PREMIERE DECISION

L'Associé Unique de la Société, connaissance prise notamment de l'exposé qui précède, approuve et autorise la conclusion par la Société, en qualité de Réservataire, avec le Réservant, du Contrat de Réservation ayant pour objet l'acquisition du Bien Immobilier, moyennant le prix de vente de 115.000,00 euros hors TVA, et payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la vente du Bien Immobilier dont la désignation, telle que reprise partiellement du projet de Contrat de Réservation est la suivante :

« 1 - DESIGNATION

Le MACRO-LOT A de l'opération précitée, d'une superficie approximative de 764m², la surface précise devant résulter du plan de bornage qui sera annexé à l'acte authentique de vente et dressé par le géomètre expert susnommé, ainsi qu'il est indiqué ci-dessous.

L'ACQUEREUR a manifesté son intention de réaliser 4 logements en PSLA pour une surface de plancher de 345 m² comprenant 4 places de stationnements.

L'ACQUEREUR s'engage à respecter le nombre de 4 logements de ce programme, ce qui est une condition déterminante des présentes. »

A cet effet, l'Associé Unique de la Société habilite le Président de la Société, avec faculté de délégation, de subdélégation et de substitution, à l'effet de, au nom et pour le compte de la Société : (i) négocier et signer, en qualité de Réservataire, avec le Réservant, ledit Contrat de Réservation portant sur le Bien Immobilier ci-dessus désignée, aux charges et conditions ci-dessus et aux autres charges et conditions jugées utiles ou nécessaires, faire toutes déclarations, percevoir et acquitter toutes sommes, donner ou recevoir quittance, donner toutes garanties ou contre garanties, certifier conforme toutes pièces ou documents, en ce compris le présent acte de décisions, (ii) et plus généralement faire le nécessaire afin de permettre la mise en place et l'exécution de la présente décision.

Cette décision est adoptée.

Délégation de pouvoirs

La société BATINEO GROUPE, dument représentée par son Président M. Richard FALQUERHO intervenant également aux présentes en qualité de Président de la Société, délègue l'ensemble des pouvoirs que l'Associé Unique lui a conféré aux termes du présent acte à M. Pascal BUET et M. Thomas GEYSEN, agissant ensemble ou séparément et l'un à défaut de l'autre, avec faculté de délégation, de subdélégation et de substitution, à l'effet de, au nom et pour le compte de la Société : (i) négocier et signer, en qualité de Réservataire, avec le Réservant, le Contrat de Réservation portant sur le Bien immobilier ci-dessus désigné, aux charges et conditions ci-dessus et aux autres charges et conditions qu'il jugera utiles ou nécessaires, (ii) et plus généralement faire toutes déclarations, percevoir et acquitter toutes sommes, donner toutes garanties ou contre garanties, certifier conforme toutes pièces ou documents, en ce compris le présent acte, signer tout acte ou document et en général faire le nécessaire afin de permettre la mise en place et l'exécution de la présente décision.

* *

*

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par l'Associé Unique.

Fait le 11/09/2025

Signé par Richard FALQUERHO
Le 15 sept. 2025

Signed with doc_nv5Y
Universign tx_ABP9G9VgAg5g

BATINEO GROUPE
M. Richard FALQUERHO