

ATE/NME/

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

L'OR AMENAGEMENT

/

MAZEDIER - BRUN

LOT 90 – TRANCHE 3 – ZAC LA FONT DE MAUGUIO

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE SEIZE AVRIL**

**A MONTPELLIER (Hérault), 819, Avenue Raymond Dugrand, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Alice TEISSIER, notaire au sein de la société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée « LEXNOT », titulaire d'offices notariaux à MONTPELLIER (CRPCEN 34008), à JACOU (CRPCEN 34124) et à MAUGUIO (CRPCEN 34141) (Hérault), soussigné,**

Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Emmanuelle GARCIA, notaire au CRES, assistant l'ACQUEREUR,

A reçu le présent acte contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE à la requête de :

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée **L'OR AMENAGEMENT**, Société Publique Locale au capital de 320142,94 €, dont le siège est à MAUGUIO (34130), 43 boulevard d'Estienne D'Orves à MAUGUIO (34130), identifiée au SIREN sous le numéro 378358733 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

ACQUEREUR

Monsieur Alan Rémi Richard **MAZEDIER**, conseiller banque et assurance, demeurant à LE CRES (34920) 4 rue Pablo Picasso Rés. Palazzo Dei Fiori.

Né à MONTPELLIER (34000) le 10 mai 1999.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Estelle, Camille, Margot **BRUN**, gestionnaire de paie, demeurant à LE CRES (34920) 4 rue Pablo Picasso Rés. Palazzo Dei Fiori.

Née à MONTPELLIER (34000) le 28 juillet 2000.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Alan MAZEDIER et Madame Estelle BRUN déclarent acquérir la pleine propriété indivise du **BIEN** objet des présentes à concurrence de proportions qui seront déterminées au jour de la réitération de l'acte.

PRESENCE – REPRESENTATION

VENDEUR

La Société dénommée L'OR AMENAGEMENT est représentée à l'acte par Madame Frédérique SAURY, Directrice Générale Déléguée en vertu des pouvoirs conférés par le Conseil d'Administration en date du 17 mars 2015 et du 6 octobre 2020 et de la concession d'aménagement signée le 14 janvier 2013 visée dans l'exposé ci-dessous. Une copie desdits conseils d'administration est **annexée**.

Annexe n°1

Madame Frédérique SAURY est elle-même représentée par Madame Nina MESSEMENE, collaboratrice du notaire soussigné, domicilié professionnellement en l'étude du notaire soussigné, aux termes d'une délégation de signature, ci-**annexée**, en date à MAUGUIO (34130), du 3 avril 2025.

Annexe n°2

ACQUEREUR

Monsieur Alan MAZEDIER et Madame Estelle BRUN sont présents à l'acte.

SOLIDARITE

En cas de pluralité d'**ACQUEREURS**, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

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'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.
 - Et pour l'acquéreur 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 225-19 5 bis du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

TERMINOLOGIE

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- Le « **VENDEUR** » désignera le ou les vendeurs, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- L'« **ACQUEREUR** » désignera le ou les acquéreurs qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le « **BIEN** » désignera le ou les immeubles objets des présentes,
- Les « **PARTIES** » désignent le « **VENDEUR** » et l'« **ACQUEREUR** ».

EXPOSE

Préalablement à l'acte objet des présentes et pour sa compréhension, il est exposé ce qui suit au regard de la situation administrative des biens objet des présentes.

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « LA FONT DE MAUGUIO »

Le bien ci-après désigné, objet du présent acte, est inclus dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté (ci-après « ZAC ») dénommée « LA FONT DE MAUGUIO » située à l'Est du territoire communal, que la société dénommée L'OR AMENAGEMENT a reçu pour mission d'aménager et d'équiper.

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone est d'environ 70 500 m² de surface de plancher avec la création de logements individuels et collectifs (environ 780 logements sont envisagés dont 30 % en logements locatifs aidés).

Ce bien est inclus dans la troisième tranche de réalisation de la ZAC.

Un exemplaire du cahier des charges concernant la cession des terrains équipés (C.C.C.T.) et ses annexes (CPAUPE, CLPT, CCCT particulier, processus de coordination architecturale, charte chantier propre) est demeuré ci-**annexé**.

Annexe n°3

Annexe n°4

Annexe n°5

Une copie du CCCT particulier approuvé le 26 mars 2025 par Monsieur le Maire de la Commune de MAUGUIO est ci-**annexée**.

Annexe n°6**Dossier de création de la ZAC « LA FONT DE MAUGUIO »**

Par délibération en date du 23 mai 2011, reçue en Préfecture le 26 mai 2011, le Conseil municipal de la commune de MAUGUIO a décidé d'engager une concertation du public relative au projet de la ZAC « LA FONT DE MAUGUIO ».

Au vu du bilan positif de la concertation, le Conseil municipal a, par délibération en date du 19 décembre 2011, reçue en préfecture le 22 décembre 2011, approuvé ledit bilan ainsi que le dossier de création de la ZAC « LA FONT DE MAUGUIO » sur la base d'un périmètre de 31 hectares et notamment le rapport de présentation, le plan de situation, le plan périmétral et l'étude d'impact.

Le **VENDEUR** déclare que :

- cette délibération n'a pas fait l'objet d'un déferé préfectoral,
- un recours contre la délibération a donné lieu à un jugement du tribunal administratif de Montpellier sous le n°1202530 du 13 novembre 2014 rejetant la requête des parties et que ladite décision est devenue définitive suite à l'absence d'appel.

Dossier de création modificatif

La commune de MAUGUIO a engagé un programme d'études à l'échelle du bassin versant Est afin d'améliorer la connaissance en matière de risques d'inondation et d'évaluer la pertinence de recourir à des aménagements de protection. Il est apparu qu'une partie de la ZAC pourrait être classée en zone d'aléa inondation par le futur PPRI en cours de révision.

Suite à ces conclusions, la commune de MAUGUIO a décidé, par délibération du 19 décembre 2016, reçue en préfecture le 23 décembre 2016, d'anticiper le futur PPRI en prenant la décision de lancer une procédure de réduction du périmètre de la ZAC de 31 hectares à 19 hectares et a fixé les modalités de la concertation préalable.

Par délibération du 15 mai 2017, reçue en préfecture le 23 mai 2017, la commune de MAUGUIO a fixé les modalités de participation du public par voie électronique.

Par délibération du 2 octobre 2017, reçue en préfecture le 5 octobre 2017, la commune de MAUGUIO a annulé la délibération du 15 mai 2017, a approuvé le bilan de la concertation préalable et fixé les nouvelles modalités de participation du public par voie électronique concernant l'évaluation environnementale du projet de la ZAC LA FONT DE MAUGUIO.

Le Conseil municipal de la commune de MAUGUIO a approuvé, par délibération en date du 18 décembre 2017, reçue en préfecture le 20 décembre 2017, et après avoir tiré la synthèse de cette participation par voie électronique, le dossier de création modificatif de la ZAC sur la base d'un périmètre réduit à 19 hectares.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, il n'a pas été formé de recours sur les délibérations et que ces délibérations n'ont pas fait l'objet d'un déferé préfectoral.

Déclaration d'Utilité Publique et autorisation environnementale

L'opération a été déclarée d'utilité publique suivant arrêté préfectoral numéro 2019-I-2010 en date du 26 février 2019, affiché en mairie le 28 février 2019 et publié au recueil spécial des actes administratifs n°36 du 4 mars 2019 de la préfecture de l'Hérault.

Un nouvel arrêté de déclaration d'utilité publique n°2019-I-210 en date du 12 août 2019 abroge le précédent arrêté susvisé. Ce nouvel arrêté a été affiché en mairie le 20 août 2019 et publié au recueil des actes administratifs n°108 du 23 août 2019 de la préfecture de l'Hérault.

Le **VENDEUR** déclare que ces deux arrêtés de déclaration d'utilité publique ont fait l'objet des recours suivants :

- En ce qui concerne le premier arrêté en date du 26 février 2019 :

- Un recours gracieux, reçu en préfecture le 30 avril 2019, lequel a fait l'objet d'une décision implicite de rejet à défaut d'une décision expresse intervenue dans un délai de 2 mois (soit au 1^{er} juillet 2019).
- Deux recours contentieux respectivement enregistré au greffe du tribunal administratif de Montpellier le 6 mai 2019 et notifié au **VENDEUR** le 24 mai 2019 pour le premier et enregistré au greffe du tribunal administratif de Montpellier le 26 août 2019 et notifié au **VENDEUR** le 4 septembre 2019 pour le second.
Une ordonnance de donné acte de désistements de ces deux recours a été rendue par le tribunal administratif de Montpellier le 8 février 2021.
- En ce qui concerne le second arrêté en date du 12 août 2019 :
 - Un premier recours contentieux enregistré au greffe du tribunal administratif de Montpellier le 30 septembre 2019 et notifié au **VENDEUR** le 22 octobre 2019.
Celui-ci a fait l'objet d'une ordonnance de donné acte de désistement en date du 26 novembre 2021 suite à la signature de deux protocoles d'accord transactionnel avec l'ensemble des requérants en date des 15 mars et 25 octobre 2021.
 - Un second recours contentieux enregistré au greffe du tribunal administratif de Montpellier le 23 octobre 2019 et notifié au **VENDEUR** le 21 novembre 2019.
Celui-ci a fait l'objet d'une ordonnance de donné acte de désistements en date du 8 février 2021 suite à la signature de protocoles d'accord transactionnel avec l'ensemble des requérants en date du 31 décembre 2020.

Par suite, le **VENDEUR** déclare que le nouvel arrêté de déclaration d'utilité publique n°2019-I-210 en date du 12 août 2019 est devenu définitif.

Par arrêté n°2020-I-622 en date du 18 mai 2020, Monsieur le préfet de l'Hérault a déclaré cessibles les immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires la réalisation de ladite ZAC, au profit de l'Etablissement Public foncier d'Occitanie intervenant pour le compte de la commune de MAUGUIO.

Les parcelles objet de la tranche 3 de la ZAC ont été acquises :

- Pour certaines d'entre elles, directement par L'OR AMENAGEMENT, à l'amiable ;
- Pour d'autres, par l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie à la suite d'une procédure d'expropriation aujourd'hui arrivée à son terme, et rachetées par L'OR AMENAGEMENT pour les besoins de la ZAC conformément à la concession d'aménagement en vigueur.

Un arrêté préfectoral n°DREAL/DMMC/2019-34-001 portant autorisation environnementale au titre des articles L. 181-1 et suivants du Code de l'environnement a été délivré le 14 janvier 2019 et affiché en mairie le 3 février 2019.

Le **VENDEUR** déclare que l'autorisation environnementale a fait l'objet d'un recours gracieux, ayant fait l'objet d'un rejet implicite, et qu'elle est à ce jour devenue définitive.

Dossier de réalisation et Programme des Equipements Publics de la ZAC LA FONT DE MAUGUIO

Par délibération en date du 11 février 2019, reçue en préfecture le 15 février 2019, la commune de MAUGUIO a approuvé le Programme des Equipements Publics (PEP) et par délibération en date du 18 mars 2019, reçue en préfecture le 20 mars 2019, la commune de MAUGUIO a également approuvé le dossier de réalisation de la ZAC LA FONT DE MAUGUIO.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance il n'a pas été formé de recours à l'encontre de ces délibérations et qu'elles n'ont pas fait l'objet d'un déféré préfectoral.

Par délibération en date du 27 juin 2022, reçue en préfecture le 30 juin 2022, la commune de MAUGUIO a approuvé la modification du Programme des Equipements Publics (PEP). Ladite modification consiste principalement en la suppression du groupe scolaire initialement prévu, lequel est remplacé par un gymnase, ainsi qu'à l'ajout d'un boulevard de liaison multimodale entre le nord de la ZAC et le secteur de la Louvade.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, il n'a pas été formé de recours à l'encontre de cette délibération et qu'elle n'a pas fait l'objet d'un déféré préfectoral, étant ici précisé que les délais attachés à ces actions sont à ce jour expirés.

Par délibération du 7 octobre 2024, une nouvelle procédure de modification du Programme des Equipements Publics (PEP) a été approuvée. Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été formé de recours à l'encontre de cette délibération et qu'elle n'a pas fait l'objet d'un déféré préfectoral.

Traité de concession d'aménagement au profit de L'OR AMENAGEMENT

Par délibération en date du 5 novembre 2012, reçue en sous-préfecture le 7 novembre 2012, la commune de MAUGUIO a décidé de confier à L'OR AMENAGEMENT la mise en œuvre, dans le cadre d'une concession d'aménagement, du projet de la ZAC « LA FONT DE MAUGUIO », et d'approuver la concession d'aménagement et ses annexes liant la collectivité avec cette société, signée le 14 janvier 2013. Une copie du contrat de concession et des trois avenants ont été déposés au rang des présentes minutes le 20 décembre 2019.

Le **VENDEUR** déclare que :

- Cette délibération n'a pas fait l'objet d'un déféré préfectoral,
- La délibération a fait l'objet d'un recours,
- Ledit recours a fait l'objet :
 - * D'un jugement du tribunal administratif de Montpellier sous le n°1301219 du 4 décembre 2014 rejetant la requête des demandeurs, lesquels ont interjeté appel ;
 - * D'un arrêt de la cour d'appel administrative de Marseille sous le n°15MA00461 du 16 décembre 2016 rejetant une nouvelle fois la requête et que ladite décision est devenue définitive faute de pourvoi.

Les termes de cette concession ont été modifiés :

- Par un avenant n°1 approuvé par délibération du Conseil municipal du 23 novembre 2015, reçue en sous-préfecture le 3 décembre 2015, afin de proroger la durée de la concession d'aménagement initialement de 8 ans jusqu'au 31 décembre 2028 ;
- Par un avenant n° 2 approuvé par délibération du Conseil municipal du 26 juin 2017, reçue en sous-préfecture le 3 juillet 2017, afin de modifier les paragraphes portant sur ladite convention suite à la signature d'une convention d'anticipation entre la commune de MAUGUIO et l'Etablissement Public Foncier du Languedoc-Roussillon (EPF) en date du 5 janvier 2017 ;
- Par un avenant n°3 approuvé par délibération du Conseil municipal du 1^{er} octobre 2018, reçue en sous-préfecture le 8 octobre 2018, afin de modifier les paragraphes portant sur ladite convention concernant la possibilité d'une acquisition directe par le **VENDEUR** après approbation de l'EPF ;
- Par un avenant n°4 approuvé par délibération du Conseil municipal du 20 mai 2019, reçue en préfecture le 23 mai 2019, afin d'autoriser L'OR AMENAGEMENT à intervenir sur des parcelles appartenant à la commune concédante qui, bien que situées en dehors du périmètre de ZAC, se révèlent nécessaires à l'exécution des équipements de la ZAC ou d'autorisations réglementaires obtenues dans le cadre de celle-ci ;
- Par un avenant n°5 approuvé par délibération du Conseil municipal du 24 juin 2024, reçue en sous-préfecture le 29 juillet 2024, afin d'acter des évolutions de la programmation de l'opération et d'autoriser l'acquisition par L'OR AMENAGEMENT des locaux ayant vocation à accueillir le magasin de producteurs prévu au titre des

mesures de compensation agricole collective de la ZAC.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, ces délibérations ont été régulièrement affichées et publiées et n'ont pas fait l'objet de recours, déféré préfectoral ou retrait administratif.

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MAUGUIO

Le **VENDEUR** déclare que le PLU a été approuvé par décision du Conseil municipal du 17 juillet 2006 et a fait l'objet de six modifications approuvées les 22 septembre 2008, 9 novembre 2009, 5 novembre 2012, 12 novembre 2013, 29 juin 2015 et 6 mars 2017 et une révision allégée approuvée par décision du Conseil municipal du 14 novembre 2016. Deux modifications simplifiées ont été respectivement approuvées par délibération des 1^{er} octobre 2018 et 4 octobre 2021. Une nouvelle modification simplifiée a été approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 24 juin 2024.

Une mise en compatibilité du PLU avec l'opération de la ZAC LA FONT DE MAUGUIO a été approuvée par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 26 février 2019 puis arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 12 août 2019 abrogeant le précédent.

Le **VENDEUR** déclare qu'il a été formé sur l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique portant mise en compatibilité du PLU les recours ci-dessus déjà évoqués, pour lesquels les ordonnances de donné acte de désistement ci-dessus ont été rendues.

En l'état de ces délibérations, décisions et recours, l'**ACQUEREUR** a exprimé le désir de se rendre dès maintenant acquéreur du terrain ci-après désigné, situé à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

L'**ACQUEREUR** s'oblige, en ce qui le concerne, à ne pas se prévaloir de toute décision des juridictions ou des administrations concernées susceptibles de modifier, de supprimer, annuler ou retirer les décisions administratives relatives à la ZAC pour rechercher le **VENDEUR** de quelque manière que ce soit après la signature de l'acte authentique.

Ceci exposé, il est passé à la **PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE** :

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Le **VENDEUR** vend, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, la pleine propriété du **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A MAUGUIO (HERAULT) 34130, ZAC LA FONT DE MAUGUIO, un terrain à bâtir d'environ 298 m² destiné à recevoir une maison à usage d'habitation, à détacher d'un plus grand corps cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
CC	621	LES AIRES SAINT-JACQUES	0 ha 00 a 40 ca
CC	622	LES AIRES SAINT-JACQUES	0 ha 00 a 25 ca
CD	11	LA FONT DE MAUGUIO	0 ha 23 a 60 ca
CD	12	LA FONT DE MAUGUIO	0 ha 87 a 00 ca

CD	94	LA FONT DE MAUGUIO	0 ha 05 a 47 ca
CD	95	LA FONT DE MAUGUIO	0 ha 54 a 64 ca
CD	26	LA FONT DE MAUGUIO	0 ha 69 a 00 ca
CD	27	LA FONT DE MAUGUIO	1 ha 03 a 38 ca
CD	264	LA FONT DE MAUGUIO	0 ha 00 a 04 ca
CD	265	LA FONT DE MAUGUIO	0 ha 98 a 01 ca
CD	270	LA FONT DE MAUGUIO	0 ha 54 a 38 ca

Formant le **lot numéro 90** de la tranche 3 de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée « LA FONT DE MAUGUIO ».

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

ALTIMETRIE – REMBLAI

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** que les lots 82 à 108 de la tranche 3 (dont le lot objet des présentes) ont été remblayés grâce à une terre d'apport en raison de la différence d'altimétrie existante entre le terrain naturel des lots et les voiries de la ZAC à la charge de l'aménageur.

Pour la parfaite information de l'**ACQUEREUR**, le plan de vente provisoire, ci-dessous annexé, fait apparaître le niveau du terrain naturel, le niveau du terrain après remblai et les côtes projet en limite de terrain et sur l'espace public.

Le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** de l'importance de réaliser une étude de sol géotechnique G2 avant la réitération authentique des présentes afin de connaître les recommandations effectuées en matière de fondations notamment.

ORIGINE CADASTRALE

Les parcelles cadastrées **section CC numéros 621 et 622** proviennent de la parcelle anciennement cadastrée section CC numéro 618, suivant procès-verbal du cadastre n° 5340 en date du 20 décembre 2024, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 24 décembre 2024, volume 2024P numéro 32723.

La parcelle anciennement cadastrée section CC numéro 618 provient de la parcelle anciennement cadastrée section CC numéro 606, suivant procès-verbal du cadastre publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 17 mai 2023, volume 2023P numéro 14299. Le surplus issu de cette parcelle a été cadastré section CC numéros 607 à 617.

La parcelle anciennement cadastrée section CC numéro 606 provient de la réunion des parcelles anciennement cadastrées section CC numéros 463, 464 et 528, suivant procès-verbal du cadastre n° 5213U en date du 11 juillet 2022, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 19 juillet 2022, volume 2022P numéro 13078.

La parcelle anciennement cadastrée section CC numéro 528 provient de la parcelle anciennement cadastrée section CD numéro 75, suivant procès-verbal du cadastre n° 3886W en date du 9 novembre 2000, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 13 novembre 2000, volume 2000P numéro 14829.

La parcelle anciennement cadastrée section CD numéro 75 provient de la parcelle anciennement cadastrée section CD numéro 8 suivant procès-verbal du cadastre publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER.

La parcelle anciennement cadastrée section CD numéro 8 provient de la parcelle anciennement cadastrée section B numéro 313 suivant procès-verbal de remaniement du cadastre publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 30 juin 1988, volume 395 numéro 481.

Les parcelles anciennement cadastrées section CC numéros 463 et 464 proviennent de la parcelle anciennement cadastrée section CC numéro 95, suivant

procès-verbal du cadastre en date du 10 février 1998 numéro 3746H, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 23 février 1998, volume 1998P numéro 2552. Le surplus issu de cette division a été cadastré section CC numéros 453 à 462.

La parcelle anciennement cadastrée section CC numéro 95 provient de la parcelle anciennement cadastrée section B numéro 50, suivant procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 29 juin 1988 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 30 juin 1988, volume 395 numéro 481.

La parcelle cadastrée **section CD numéro 11** provient de la parcelle anciennement cadastrée section B numéro 70 suivant procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 29 juin 1988, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 30 juin 1988, volume 395 numéro 481.

La parcelle cadastrée **section CD numéro 12** provient de la parcelle antérieurement cadastrée section B numéro 53, suivant procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 29 juin 1988, publié à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER 1 le 30 juin 1988, volume 395 numéro 481.

Les parcelles cadastrées **section CD numéros 94 et 95** proviennent de la parcelle anciennement cadastrée section CD numéro 28, suivant procès-verbal du cadastre en date du 28 mai 2008, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 13 juin 2008, volume 2008P numéro 8163. Le surplus issu de cette parcelle a été cadastré section CD numéros 92 et 93.

La parcelle anciennement cadastrée section CD numéro 28 provient de la parcelle anciennement cadastrée section B numéro 71, suivant procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 29 juin 1988, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 30 juin 1988 volume 395 numéro 481.

La parcelle cadastrée **section CD numéro 26** provient de la parcelle antérieurement cadastrée section B numéro 78, suivant procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 29 juin 1988, publié à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER 1 le 30 juin 1988, volume 395 numéro 481.

La parcelle **cadastrée section CD numéro 27** provient des parcelles antérieurement cadastrées section B numéros 76 et 77, suivant procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 29 juin 1988, publié à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER 1 le 30 juin 1988, volume 395 numéro 481.

Les parcelles cadastrées **section CD numéros 264 et 265** proviennent de la parcelle anciennement cadastrée section CD numéro 14, divisée en trois parcelles cadastrées section CD numéros 264 à 266, suivant document d'arpentage publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1.

La parcelle antérieurement cadastrée section CD numéro 14 provient de la parcelle antérieurement cadastrée section B numéro 52, suivant procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 29 juin 1988, publié à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER 1 le 30 juin 1988, volume 395 numéro 481.

La parcelle cadastrée **section CD numéro 270** provient de la parcelle anciennement cadastrée section CD numéro 247, divisée en quatre parcelles cadastrées section CD numéros 267 à 270, suivant document d'arpentage publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1.

La parcelle anciennement cadastrée section CD numéro 247 provient de la parcelle anciennement cadastrée section CD numéro 16, suivant procès-verbal du cadastre numéro 4987 en date du 7 juin 2019, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 11 juin 2019, volume 2019P numéro 9924.

Le surplus issu de cette parcelle a été cadastré section CD numéro 248.

La parcelle anciennement cadastrée section CD numéro 16 provient de la parcelle anciennement cadastrée section B numéro 90, suivant suivant procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 29 juin 1988, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 30 juin 1988, volume 395 numéro 481.

CONVENTION PARTICULIERE : DESTINATION DU BIEN – DROIT A CONSTRUIRE

Sur le lot objet des présentes, il est possible d'édifier une surface de plancher maximale de **130 m²** ainsi qu'il résulte du cahier des charges des cessions de terrains particuliers.

N° de lot	Surface de la parcelle (sous réserve du bornage)	Surface de plancher	Destination
90	298 m ²	130 m ²	Maison individuelle à usage d'habitation

Ce terrain est désigné sur le plan cadastral, la fiche d'ilot et le plan de vente provisoire demeurés ci-**annexés**.

**Annexe n°7
Annexe n°8
Annexe n°9**

L'immeuble vendu étant situé dans le périmètre de cette Zone d'Aménagement Concerté, l'**ACQUEREUR** se trouve de plein droit soumis aux dispositions réglementaires et contractuelles résultant des documents graphiques ou écrits constituant le dossier de réalisation de ladite Z.A.C. et ses modificatifs.

Les conditions de destination du **BIEN** vendu sont plus amplement analysées ci-après.

EFFET RELATIF

Le terrain dont s'agit appartient au **VENDEUR** par suite de différentes acquisitions réalisées ou en cours de réalisation.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

L'**ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le terrain vendu issu d'une division dans une zone d'aménagement concerté un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, l'article L. 115-4 du Code de l'urbanisme trouve à s'appliquer. Le **VENDEUR** précise que préalablement à l'acte authentique de vente, il procédera au bornage du terrain cédé et que le descriptif du terrain résultera de ce bornage.

Ce terrain sera viabilisé et équipé dans les conditions visées aux présentes ainsi qu'à ses annexes.

PROPRIETE & JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** 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, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

Si l'**ACQUEREUR** en fait la demande, il pourra être autorisé, dans un délai qui sera fixé par la réponse à sa demande, si celle-ci est accueillie favorablement, à pénétrer sur le terrain pour y effectuer à ses frais et risques les études, les mesures, etc., nécessaires à la mise au point de son projet. Il ne pourra en aucun cas effectuer

des travaux de quelque nature que ce soit, à la seule exception des sondages nécessaires à l'étude des sols et à la condition de remettre les terrains dans l'état où ils étaient avant les sondages.

Dans tous les cas, la prise de possession est limitée dans toute la mesure qui se révèle nécessaire pour permettre le **VENDEUR** d'exécuter les travaux d'aménagement et d'équipement qui lui incombent.

ELEMENTS FINANCIERS

PRIX

La vente, si elle se réalise, est consentie et acceptée moyennant le prix principal de 650 € le mètre carré, soit pour 298 m² : **CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE SEPT CENTS EUROS (193 700,00 EUR)** taxe sur la valeur ajoutée sur prix total comprise, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Si le bien livré a une contenance inférieure ou supérieure à celle sus-indiquée, cette différence, quelle qu'elle soit, entraînera une augmentation ou une diminution proportionnelle du prix ci-dessus fixé.

Etant ici précisé que le prix de vente ne comprend pas la caution pour conformité, visée ci-après.

Frais complémentaires (inclus dans le prix de vente) :

Le prix de vente comprend les frais suivants :

- Mission du géomètre-expert (plan de bornage et plan de vente),
- Clôture donnant sur la voie publique telle qu'identifiée sur les fiches d'ilots annexées au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

Ne sont pas compris dans les prix de vente notamment :

- Frais d'architecte coordonnateur (conformité PC avec prescriptions architecturales, visite et vérification en cours de chantier) d'un montant de 1500 € TTC et de 540 € TTC en cas d'éventuels permis de construire modificatif,
- Caution pour conformité,
- Taxe d'aménagement (part départementale),
- Participation pour le financement de l'assainissement collectif d'un montant de 595 € TTC,
- Frais d'établissement des réseaux à l'intérieur des terrains cédés,
- Frais d'huissier (constat d'affichage PC),
- Frais d'actes notariés,
- Clôtures à la charge de l'acquéreur selon les indications des fiches d'ilots annexées au Cahier des Prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE),
- Honoraires de l'architecte ou de tout autre intervenant pour l'établissement et le dépôt du permis de construire.

PRECISION RELATIVE AUX FRAIS D'ARCHITECTE COORDONNATEUR

Les frais d'architecte-coordonnateur (visa pour conformité avec CPAUPE, visite et vérification en cours de chantier) sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui ne pourra s'en exonérer dès lors qu'un dossier aura été soumis à l'examen de l'architecte coordonnateur, ce quel que soit le sens de cet avis (favorable ou défavorable) et l'issue de la vente.

Ainsi, ils resteront entièrement dus à l'architecte-coordonnateur de la ZAC quand bien même l'une des conditions suspensives prévues aux présentes ne se réaliserait pas, entraînant sa caducité.

Ces frais seront à régler directement par l'**ACQUEREUR** à l'architecte-

coordonnateur qui pourra conditionner la délivrance de son avis à son dû paiement préalable, sans que l'**ACQUEREUR** ne puisse élever aucune réclamation.

Tout défaut ou retard dans le versement de cette somme est donc susceptible d'entraîner un retard dans la constitution du dossier du permis de construire, retard qui sera entièrement imputable à l'**ACQUEREUR** et qui en assumera les conséquences.

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les **PARTIES** soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

VERSEMENTS DIRECTS

Le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** que tout versement effectué directement par lui au **VENDEUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

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.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'acquisition, compte tenu de ce qui précède, s'établit comme suit :

- Prix de vente : 193 700,00€
 - Provision sur frais de l'acte de vente : 5 100,00 €
 - Provision sur frais du prêt envisagé : mémoire
- A ce sujet, il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'établissement prêteur.*
- Caution conformité : 3 000 €
- Le total s'établit à la somme de : 201 800,00 €

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf. RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire											
	Trésorerie Générale 334 al H.II de Montmorency 34954 MONTPELLIER cedex 2				Domiciliation :		SIEGE SOCIAL				
					Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB			
	40031	00001	0000169417Y	11							
Cadre réservé au destinataire du relevé					Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
					FR73	4003	1000	0100	0016	9417	Y11
SCP GRANIER BONNARY FOURNIER-MONTGIEUX CLARON DAUDET 819, Avenue Raymond Dugrand - CS 80780 34967 MONTPELLIER cedex 2					Identifiant International de la Banque (BIC)						
					CDCG FR PP						

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de 3 % du prix TTC 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.

DEPOT DE GARANTIE

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué un virement, dès avant ce jour et à titre de dépôt de garantie, en la comptabilité de l'Office Notarial LEXNOT, d'un montant de NEUF MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS (9 685,00 EUR), représentant 5 % du montant de la vente TTC.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, sera séquestrée sur le compte de l'Office notarial jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'**ACQUEREUR** en s'en dessaisissant et le **VENDEUR** en en restituant le double.

L'**ACQUEREUR** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée au premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption, ou de la carance du **VENDEUR** dans l'exécution de la présente promesse.

Dans le cas contraire, c'est-à-dire en cas de carence de l'**ACQUEREUR** dans l'exécution de la présente promesse, toutes les conditions suspensives étant réalisées ou les **PARTIES** y ayant renoncé, cette somme restera acquise au **VENDEUR** à titre de paiement pour partie de la clause pénale ci-dessus visée, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

A défaut d'accord entre les **PARTIES**, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt de garantie à l'**ACQUEREUR** ou sa perte en faveur du **VENDEUR**.

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

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **VENDEUR** 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

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives 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.

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

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer. 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 **VENDEUR** 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 de l'**ACQUEREUR**, 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 l'**ACQUEREUR** entend donner.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix disponible.

Le **VENDEUR** s'engage à justifier d'une origine régulière et trentenaire du **BIEN** dont il s'agit pour l'établissement de cette origine dans l'acte authentique de réitération de vente ci-après prévu.

CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIERES

1. Condition au seul profit du VENDEUR

Agrément de la Commune de MAUGUIO

Obtention de l'agrément de la commune de MAUGUIO de l'acquéreur aux présentes et des conditions de la vente, dans le délai de réitération des présentes, par le maire de la commune de MAUGUIO ainsi qu'il est prévu à l'article 13.2 de la concession d'aménagement dont il est parlé ci-dessus.

Obtention de l'avis favorable de l'architecte coordonnateur de la ZAC

Obtention par l'**ACQUEREUR** de l'avis favorable de l'architecte coordonnateur de la ZAC préalablement au dépôt du permis de construire, dans les conditions prévues au C.C.C.T.

Pour ce faire, l'**ACQUEREUR** devra soumettre son projet pour examen à l'architecte-coordonnateur au plus tard dans un délai de deux (2) mois à compter de la signature des présentes.

2. Condition au profit du VENDEUR et de l'ACQUEREUR

Obtention d'un permis de construire

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'**ACQUEREUR** d'un permis de construire **au plus tard dans les HUIT (8) mois des présentes** pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante : une maison individuelle et pour une surface de plancher maximale ci-avant établie.

En conséquence, si le permis de construire est refusé ou si le permis de construire n'est pas délivré dans le délai prévu, la présente promesse deviendra nulle et non avenue et l'indemnité sera restituée à l'**ACQUEREUR**, tous les frais occasionnés par la demande et notamment les frais de plans et honoraires d'architectes ou de géomètres restant à la charge de l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire diligence pour le dépôt de la demande de permis de construire et l'instruction du dossier dans les conditions prévues au C.C.C.T. ci-dessus annexé.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire **au plus tard dans les TROIS (3) mois des présentes**, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Au cas où l'**ACQUEREUR** 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 l'**ACQUEREUR** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le notaire soussigné de ce que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :

1) D'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain. En outre, ce recours doit avoir été notifié à l'autorité dont émane la décision d'une part et à son bénéficiaire d'autre part, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du référé ou du recours.

2) Ni d'aucun retrait dans les trois mois de leur délivrance pour cause d'illégalité.

L'**ACQUEREUR** s'engage ainsi à afficher le plus tôt possible et dans un délai maximal de **DIX (10) jours** à compter de sa délivrance, le permis de construire sur son terrain et en faire constater l'affichage par huissier ou officier de police municipale afin d'obtenir **un permis de construire purgé de tout recours et de retrait**. L'**ACQUEREUR** s'engage à communiquer au **VENDEUR** copie de la première attestation d'affichage du permis de construire au plus tard dans un délai de **CINQ (5) jours**, à compter de sa délivrance par l'huissier ou l'officier de police qui l'aura établie.

Précisions sur l'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, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.

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.

3. Condition au seul profit de l'ACQUEREUR

Condition suspensive d'obtention de prêt

L'**ACQUEREUR** 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 :

- Montant maximal de la somme empruntée : TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360 000,00 EUR)

- Durée maximale de remboursement : 25 ans
- Taux nominal d'intérêt maximal : 3,60 % l'an (hors assurances).

En conséquence, la promesse synallagmatique est soumise, en faveur de l'**ACQUEREUR** et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles 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.

Obligations de l'ACQUEREUR vis-à-vis du crédit sollicité

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt **au plus tard dans les CINQ (5) mois des présentes**.

L'**ACQUEREUR** devra informer, sans retard, le **VENDEUR** de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive, étant précisé que l'article L. 313-41 du Code de la consommation impose un délai minimum d'un mois de la date des présentes comme durée de validité de cette condition suspensive. L'**ACQUEREUR** déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

Réalisation de la condition suspensive

Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée par la remise par la banque à l'**ACQUEREUR** de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L. 313-24 et suivant du Code de la consommation, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes.

La réception de cette offre devra intervenir **au plus tard dans les HUIT (8) mois des présentes**.

L'obtention (offre de prêt éditée) ou la non-obtention du prêt (refus de prêt) devra être notifiée par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR**.

La non obtention du prêt devra être justifiée par la fourniture d'au moins **deux (2) refus de banques différentes**, répondant aux caractéristiques (montant, durée, taux) ci-dessus indiquées.

A défaut de cette notification, le **VENDEUR** aura la faculté de mettre l'**ACQUEREUR** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que l'**ACQUEREUR** ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit.

Dans ce cas l'**ACQUEREUR** pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt dont les caractéristiques sont ci-dessus établies, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, le dépôt de garantie restera acquis au **VENDEUR**.

Compte tenu que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt de l'**ACQUEREUR**, ce dernier pourra renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au **VENDEUR** qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue à l'article L. 313-42 du Code de la consommation.

DISPOSITIONS ET CONDITIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il a effectué des travaux de remblaiement ainsi que cela a été exposé au paragraphe « *ALTIMETRIE – REMBLAI* » ci-dessus,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** 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, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme et des titres antérieurs.

Constitution de servitudes

Toutefois, en tant que de besoin, il sera constitué, aux termes de l'acte authentique de vente, toutes servitudes et/ou obligations propres rendues nécessaires pour l'aménagement et la viabilisation dans le cadre de la ZAC, notamment pour le dévoiement des canalisations BRL.

A ce sujet, il est d'ores et déjà précisé qu'un drain sera posé par le **VENDEUR** pour faciliter l'évacuation des eaux pluviales, sur les lots 86 à 98.

Ainsi, il sera constitué, aux termes de l'acte de vente réitérant les présentes, sur lesdits lots, une servitude réciproque d'écoulement des eaux et une servitude non aedificandi.

Pour la parfaite information de l'**ACQUEREUR**, le projet de ces servitudes est ci-après relaté :

« SERVITUDE RECIPROQUE D'ECOULEMENT DES EAUX

FONDS DOMINANTS

Lots 86 à 98

FONDS SERVANTS

Lots 86 à 98

CONDITIONS DE LA SERVITUDE

A titre de servitude réelle et perpétuelle, les propriétaires des fonds servants constituent au profit des fonds dominants, qui acceptent et de ses propriétaires successifs, un droit de passage d'un drain facilitant l'évacuation des eaux pluviales.

Ce droit de passage s'exercera jusqu'à une profondeur de 1 mètre et ce

exclusivement sur une bande d'une largeur de 1,50 mètres, traversant les parcelles telle que son emprise est figurée en rouge sur les fiches des lots et en rose sur les plans de vente des lots 86 à 98 ainsi que sur le plan ci-annexé matérialisant l'ensemble du tracé de la servitude.

Annexe n°

En qualité d'aménageur, la société dénommée **L'OR AMENAGEMENT** a réalisé, dans les fonds de parcelles, en limite séparative des lots 86 à 98 situés au nord de l'ilot 19a avec les lots 92 à 98 situés au sud de celui-ci, une tranchée dans laquelle a été déposée une canalisation entourée de matériaux drainants, le tout entouré d'un géotextile.

Cette tranchée drainante part de l'extrémité des lots 91 et 92 de la tranche 3 de la ZAC LA FONT DE MAUGUIO pour s'achever à l'extrémité des lots 86 et 98 et se rejeter dans la noue située sur l'espace public qui borde ces deux lots, traversant ainsi les lots n° 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 et 98.

Les propriétaires des lots 86 à 98 s'obligent à entretenir cette canalisation, pour la partie qui grève leur terrain, et l'entretiendront à leurs frais exclusifs.

En cas de détérioration apportée à cette tranchée drainante du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Les propriétaires des fonds servants s'interdisent d'édifier tout ouvrage ou d'installer tout obstacle susceptible d'empêcher l'écoulement des eaux pluviales par la tranchée objet de la présente servitude.

Le propriétaire sera responsable de cet ouvrage hydraulique et devra en assurer le maintien et le bon fonctionnement. Il devra garantir la continuité du ruissellement des eaux pluviales récoltées en fonds de parcelle afin que ces eaux soient redirigées vers le réseau public.

A cet endroit :

- En cas de remblaiement, il est obligatoire d'utiliser un matériau drainant ;
- Les clôtures devront être légères, laissant la transparence hydraulique entre chaque lot et ne devront pas obstruer l'ouvrage ;
- La plantation d'arbres à haute tige est interdite ;
- La création d'un mur de clôture est interdite ;
- La plantation d'une haie le long de la limite de fond de parcelle pourra être autorisée sous réserve de respecter une distance de minimum 80 cm depuis ledit fond et dans la mesure où l'ensemble des dispositions sera pris pour ne pas détériorer l'ouvrage. La mise en place d'un système anti-racinaire sera toutefois nécessaire.

Les arbres à fort développement racinaire devront être plantés à une distance de plus de trois mètres de distance du fond de parcelle. Quant aux plantations mises en place à une distance inférieure à trois mètres de la tranchée drainante, un système anti-racinaire devra être mis en place.

Cette servitude sera consentie sans indemnité de part ni d'autre. Pour autant, cette absence de contrepartie financière ne saurait être assimilée à une quelconque intention libérale.

Pour l'évaluation de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à TRENTE EUROS (30,00 EUR).

SERVITUDE NON AEDIFICANDI

FONDS DOMINANTS

Lots 86 à 98

FONDS SERVANTS

Lots 86 à 98

CONDITIONS DE LA SERVITUDE

Les propriétaires des fonds servants constituent au profit des fonds

dominants, qui acceptent, et de leurs propriétaires successifs une servitude non aedificandi.

La servitude non aedificandi est conventionnellement définie entre les parties comme une servitude interdisant toute construction, ouvrage ou obstacle sur la partie hachurée en rouge sur les fiches des lots et en rose sur les plans de vente des lots 86 à 98 sur une largeur de 1,50 mètres, quelle que soit la construction, l'ouvrage ou l'obstacle, à l'exception d'une clôture légère laissant la transparence hydraulique et n'obstruant pas l'ouvrage et la plantation d'une haie le long de la limite de fonds de parcelle, sous réserve de respecter une distance de minimum 80 cm depuis ledit fond et dans la mesure où l'ensemble des dispositions sera pris pour ne pas détériorer l'ouvrage. La mise en place d'un système anti-racinaire sera toutefois nécessaire.

Cette servitude sera consentie sans indemnité de part ni d'autre. Pour autant, cette absence de contrepartie financière ne saurait être assimilée à une quelconque intention libérale.

Pour l'évaluation de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à TRENTE EUROS (30,00 EUR). »

Le plan de servitude qui sera annexé audit acte est ci-annexé.

Annexe n°10

Rappel de servitudes

1°) Le VENDEUR déclare que :

La parcelle cadastrée section CD numéro 11 est grevée d'une servitude de passage en sous-sol d'un tronçon de réseau de canalisation d'eau en vertu d'un acte reçu par Maître QUAILE, notaire à NIMES, le 7 avril 1967, dont une copie a été publiée à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER le 24 août 1967, volume 4328 numéro 13.

*La parcelle cadastrée section CD numéro 12 est grevée d'une servitude de passage en sous-sol d'un tronçon de réseau de canalisation d'eau en vertu d'un acte reçu par Maître QUAILE, notaire à NIMES, le 21 septembre 1967, dont une copie a été publiée à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER le 19 février 1968, volume 4531 numéro 15.

*La parcelle cadastrée section CD numéro 26 est grevée d'une servitude de passage en sous-sol d'un tronçon de réseau de canalisation d'eau en vertu d'une convention sous seing privée signée à MAUGUIO le 21 mai 1965.

*La parcelle cadastrée section CD numéro 27 est grevée d'une servitude de passage en sous-sol d'un tronçon de réseau de canalisation d'eau en vertu d'une convention sous seing privée signée à MAUGUIO le 24 juin 1964.

*Les parcelles cadastrées section CD numéros 94 et 95 sont grevées d'une servitude de passage en sous-sol d'un tronçon de réseau de canalisation d'eau en vertu d'un acte reçu par Maître QUAILE, notaire à NIMES, le 9 juillet 1965, dont une copie a été publiée à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER le 9 juillet 1965, volume 3707 numéro 8.

*La parcelle cadastrée section CD numéro 238 est grevée d'une servitude de passage en sous-sol d'un tronçon de réseau de canalisation d'eau en vertu d'un acte reçu par Maître QUAILE, notaire à NIMES, le 25 octobre 1966, dont une copie a été publiée à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER le 22 avril 1967, volume 4222 numéro 25.

*La parcelle cadastrée section CD numéro 265 est grevée d'une servitude de passage en sous-sol d'un tronçon de réseau de canalisation d'eau en vertu d'une convention sous seing privée signée à MAUGUIO le 7 juillet 1964.

*La parcelle cadastrée section CD numéro 270 est grevée d'une servitude de passage en sous-sol d'un tronçon de réseau de canalisation d'eau en vertu d'un acte reçu par Maître QUAILE, notaire à NIMES, le 21 septembre 1967, dont une copie a été publiée à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER le 4 mars 1968, volume 4552 numéro 22.

*Les tronçons de canalisation concernés par lesdites servitudes, traversant pour certains les parcelles objet des présentes, ont été déposés et dévoyés. Une nouvelle servitude sera établie avec BRL aux termes d'un acte à recevoir par le notaire soussigné, mais l'emprise de la nouvelle canalisation ne concernera pas le lot objet des présentes.

2°) Aux termes d'un acte par Maître MARTIN, notaire à MAUGUIO, le 29 janvier 1991, dont une copie a été publiée à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER 1 les 26 février et 4 octobre 1991, volume 1991P numéro 2781, il est rappelé ce qui suit, littéralement retranscrit :

« Les vendeurs déclarent que l'immeuble vendu n'est, à leur connaissance, grevé d'aucune servitude, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou de la loi, et d'un droit de passage qui ne semble pas avoir été constaté par un acte notarié. En effet, le vendeur indique qu'il existe bien un chemin d'exploitation coté ouest de la parcelle vendue, en limite séparative d'avec les parcelles anciennement cadastrées section B numéros 53 et 54. Ce chemin desservant la parcelle vendue aboutit au chemin départemental n°24 dit « Route de Lunel ». »

Toutefois, il ressort de la situation matérielle des lieux qu'il n'y a plus la moindre trace dudit chemin à l'emplacement mentionné dans l'acte du 29 janvier 1991, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

En outre, compte tenu de la déclaration d'utilité publique (DUP) en date du 12 août 2019, et en application de l'article L. 222-2 du Code de l'expropriation ci-dessous rappelé, les droits réels et personnels ayant pu grever cette parcelle ont été transformés en droit de créance sur le bénéficiaire de la DUP.

Le notaire soussigné rappelle qu'à défaut pour le vendeur de la parcelle d'avoir énoncé au bénéficiaire de la DUP les personnes qui pouvaient se prévoir de servitude conformément à l'article L. 311-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et à condition que le bénéficiaire de la DUP n'ait pas eu connaissance de leur existence antérieurement, il devait faire son affaire personnelle de l'indemnisation de celles-ci.

Article L. 222-2 du Code de l'expropriation :

« L'ordonnance d'expropriation éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

Il en est de même des cessions amiables consenties après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge, des cessions amiables antérieures à la déclaration d'utilité publique.

Les inscriptions de privilèges ou d'hypothèques éteints par application des dispositions mentionnées ci-dessus sont périmées à l'expiration d'un délai de six mois à compter du jour de la publication de l'ordonnance d'expropriation devenue irrévocable, de l'acte de cession amiable passé après déclaration d'utilité publique ou de l'ordonnance de donné acte d'une vente antérieure à la déclaration d'utilité publique. Cette péremption ne peut être constatée à la publicité foncière que sur justification, par tout intéressé, du caractère irrévocable ou définitif des procédures susmentionnées emportant extinction des droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

Les dispositions du présent article sont applicables aux acquisitions réalisées dans les conditions prévues aux articles L. 152-2 et L. 213-5 du code de

l'urbanisme. »

3°) Il est également précisé qu'il ressort du certificat d'urbanisme (tel qu'annexé ci-dessous) que les lots sont grevés par la servitude d'utilité publique de balisage aéronautique T4 et T5 tel qu'inscrite au PLU de la commune de MAUGUIO.

ETAT DU BIEN

Préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, un état des lieux des emprises publiques de l'ensemble de la tranche 3 de la ZAC et de chaque parcelle, dont notamment des murs de clôtures, sera établi par voie d'huissier à la demande du **VENDEUR**.

Cet état des lieux pourra être consulté par les acquéreurs préalablement à la réitération des présentes.

En cas de dégradations constatées par l'acquéreur entre l'établissement de cet état des lieux et la régularisation de l'acte authentique de vente, l'**ACQUEREUR** devra en aviser le **VENDEUR** afin qu'il soit établi un procès-verbal complémentaire. Ce complément sera, au choix de l'aménageur, établi par voie d'huissier ou amiable.

A défaut, l'état des lieux sus-visé sera annexé à l'acte authentique de vente et vaudra accord des **PARTIES** sur l'état de la parcelle.

Si d'autres désordres, autres que ceux éventuellement relevés au moment de la vente, intervenaient postérieurement à celle-ci, ils seront réputés être à la charge de l'**ACQUEREUR**, notamment en cas de dégradation des équipements communs ou des clôtures.

Notamment, le **VENDEUR** ne pourra pas être tenu responsable des dégradations ou désordres qui auront été générés par un non respect des prescriptions de l'aménageur par l'**ACQUEREUR** ou ses entreprises ou de la disparition des bornes.

En cas d'absence de ce constat et au plus tard au jour de la signature de l'acte authentique, le bien sera réputé en bon état (citerneaux, coffrets, bornage, clôtures, ...) et accepté par l'**ACQUEREUR** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** autres que celles légalement dues par ce dernier au regard de sa qualité de professionnel de l'immobilier, celui-ci 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.

Le **VENDEUR** est un professionnel ou considéré comme tel au sens du décret du 24 janvier 1978, par suite les clauses d'exonération de garanties envers l'**ACQUEREUR** ne s'appliquent pas.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

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

L'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, 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.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ENGAGEMENT DE CONSTRUIRE

L'**ACQUEREUR** s'engage à construire sur le terrain objet des présentes une construction à usage d'habitation dans les délais prévus à l'article 26 du cahier des charges des cessions de terrain joint en annexe, soit un délai de **DOUZE (12) mois** à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le terrain vendu s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement dont la réalisation a été confiée par la commune de MAUGUIO en vertu d'une concession d'aménagement ainsi qu'il a été dit dans l'exposé.

L'**ACQUEREUR** déclare et reconnaît :

- Que le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) et ses annexes, à savoir le cahier des charges particuliers de cession ou de location de terrain précisant le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée, le cahier des limites des prestations techniques et de chantier, le cahier des prescriptions architecturales et paysagères, le processus de coordination architecturale ainsi que la charte chantier propre lui ont été communiqués ;
- Qu'il a été en mesure de prendre connaissance par lui-même, dès avant ce jour, de ces documents et d'autres pièces (règlement du Plan Local d'Urbanisme, fiche de lot, ...).

En tout état de cause, la construction ne devra excéder la Surface de Plancher affectée à chaque parcelle vendue ainsi qu'elle est définie ci-dessus.

Au cas où l'**ACQUEREUR** ne respecterait pas l'engagement de construire, l'**ACQUEREUR** encourrait les sanctions prévues au cahier des charges de cession et de location des terrains.

DEMARRAGE DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

L'**ACQUEREUR** informera le **VENDEUR**, par écrit et au moins une semaine au préalable, de la date de démarrage de ses travaux afin que puisse être organisée la visite relative au respect des seuils du rez-de-chaussée, objet de l'étape 2 du processus de coordination architecturale (annexe 4 au CCCT), étant précisé qu'il ne revient pas à L'OR AMENAGEMENT d'assurer l'interface avec les entreprises de travaux de l'**ACQUEREUR** et d'obtenir cette information auprès d'eux.

A défaut, l'**ACQUEREUR** sera considéré comme n'ayant pas respecté le processus de coordination architecturale pouvant faire l'objet de la mise en jeu de la garantie telle que définie au paragraphe « *GARANTIE : CAUTION CONFORMITE ET RESPECT PROCEDURE DE COORDINATION ARCHITECTURALE SEQUESTREE* » ci-dessous.

CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT ET AVIS FAVORABLE DE L'AMENAGEUR

L'ACQUEREUR s'engage, avant de déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) en mairie, à obtenir l'avis favorable du **VENDEUR** constatant l'achèvement des ouvrages ci-dessus décrits conformément aux prescriptions du cahier des charges de cession de terrains et de ses annexes (cahier de limites de prestations techniques entre aménageur et constructeurs et cahier de prescriptions architecturales et paysagères).

A cette fin, le **VENDEUR** procédera à une visite sur site, conformément au schéma de suivi annexé au CCCT (annexe 4), afin de constater le bon achèvement de la construction conformément au CCCT et à ses annexes (CPAUPÉ et CLPT).

Seront notamment examinés les points suivants :

- Clôtures du lot
- Parkings
- Façades des bâtiments
- Portail d'entrée (accès véhicule et accès piéton)
- Plantations

Cette visite n'est pas contradictoire et peut être réalisée depuis la voie publique en cas de visibilité suffisante. A cette occasion, le **VENDEUR** pourra être amené à prendre des photographies à fin de pièces justificatives.

En l'absence de visibilité suffisante, et dans le cas où **L'ACQUEREUR** refuserait l'accès à son lot afin de pouvoir procéder aux opérations de vérification nécessaires, il sera considéré comme n'ayant pas respecté le processus de coordination architecturale pouvant faire l'objet de la mise en jeu de la garantie telle que définie au paragraphe « *GARANTIE : CAUTION CONFORMITE ET RESPECT PROCEDURE DE COORDINATION ARCHITECTURALE SEQUESTREE* » et celle-ci sera valablement et définitivement attribuée au **VENDEUR**.

La visite donnera lieu à l'établissement par le **VENDEUR** d'un procès-verbal dûment motivé qui sera communiqué à **L'ACQUEREUR** et dont la conclusion positive conditionnera le dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) en mairie mentionnée au paragraphe ci-dessous « *ATTESTATION DE NON-OPPOSITION A LA CONFORMITE* ».

A cet effet, **L'ACQUEREUR** s'engage à informer le **VENDEUR** de l'achèvement de sa construction au plus tard dans les deux (2) mois suivant celle-ci, soit au regard des délais définis au paragraphe « *ENGAGEMENT DE CONSTRUIRE* » dans les **QUATORZE (14) mois de la signature de l'acte authentique de vente**.

En cas de défaillance de L'ACQUEREUR, la caution sera valablement et définitivement attribuée au VENDEUR.

La constatation interviendra dans les plus brefs délais à compter de la demande formulée par **L'ACQUEREUR** au **VENDEUR**.

Précision étant ici faite que l'avis donné par le **VENDEUR** ne saurait préjuger de la délivrance d'une attestation de non-contestation de conformité par l'autorité administrative compétente.

ATTESTATION DE NON-OPPOSITION A LA CONFORMITE

Après obtention de l'avis favorable de l'aménageur ci-dessus décrit, **L'ACQUEREUR** s'engage à requérir de l'autorité compétente, au terme du délai imparti à cette dernière pour contester la conformité, la délivrance d'une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée.

Il devra communiquer copie de ladite attestation au **VENDEUR** dans un délai de SEPT (7) jours à compter de sa réception, précision étant ici faite que ladite attestation sera délivrée sous quinzaine par l'autorité compétente.

En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, **L'ACQUEREUR** s'engage à demander l'attestation susvisée à Monsieur le préfet de l'Hérault,

conformément aux dispositions de l'article R. 462-10 du Code de l'urbanisme.

En cas de défaillance de l'ACQUEREUR de la fourniture de cette attestation dans un délai de quatre (4) mois à compter de l'obtention de l'avis favorable de l'aménageur ci-dessus décrit, la caution sera valablement et définitivement attribuée au VENDEUR.

ECHEANCIER PREVISIONNEL

Dépôt de la demande de permis de construire :	Dans les 3 mois des présentes
Obtention du permis de construire :	Dans les 5 mois des présentes
Obtention du permis de construire définitif :	Dans les 8 mois des présentes
Signature de l'acte authentique :	Dans les 9 mois des présentes
Début des travaux à partir du :	Dans le mois suivant l'acte authentique
Durée des travaux :	12 mois

Les sanctions prévues à l'article 28 du CCCT trouveront à s'appliquer en cas de non-respect de l'échéancier prévisionnel.

AFFECTATION DU BIEN VENDU - CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Comme condition essentielle de la présente vente, et afin d'éviter toute ambiguïté à l'avenir, les **PARTIES** conviennent que les biens acquis et les constructions qui seront édifiées auront une destination d'habitation.

Cette condition s'impose à l'**ACQUEREUR**, qui s'y oblige et qui obligera ses ayants droit et ayants cause pour une durée de 10 années à compter de la signature de l'acte authentique.

CONSTRUCTION EN LIMITE DE PROPRIETE

En outre, l'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé qu'en cas d'autorisation de construire en limite de propriété, il devra impérativement veiller à ce que l'implantation de sa construction soit faite en limite de propriété et exiger de son entrepreneur qu'il coffre ses fondations de façon à éviter les débordements.

CLOTURES ET PLANTATIONS A CHARGE DE L'AMENAGEUR

Le **VENDEUR** réalisera les clôtures et plantations à sa charge conformément aux fiches d'îlots annexées au CPAUPE.

A cet effet, l'**ACQUEREUR** autorise d'ores et déjà le **VENDEUR** à intervenir sur son lot afin de réaliser lesdits travaux selon les modalités ci-dessous définies et déclare constituer pour son mandataire exclusif L'OR AMENAGEMENT, à l'effet de passer les conventions qui seraient indispensables à l'accomplissement desdits travaux.

L'**ACQUEREUR** s'engage à avertir le **VENDEUR** dans le mois suivant la réalisation de l'enduit de la façade de sa construction, par tout moyen permettant d'attester de sa date de réception.

Sous réserve d'avoir reçu l'information ci-dessus, les clôtures et plantations à la charge de l'aménageur, si elles ne l'ont pas déjà été préalablement à la signature des présentes, seront réalisées :

- En ce qui concerne les clôtures, à la plus tardive de ces deux dates :
 - *Dans les trois (3) mois suivant la réception par le **VENDEUR** de l'information ci-dessus visée,
 - *Dans les douze (12) mois suivant la signature de l'acte authentique.

- En ce qui concerne les plantations, au plus tard lors de la première période de plantation qui suivra la réception par le **VENDEUR** de l'information ci-dessus indiquée relative à la réalisation de l'enduit de façade par l'**ACQUEREUR**.

A défaut pour l'**ACQUEREUR** d'avoir informé le **VENDEUR** de la réalisation

de l'enduit de sa façade, ces délais trouveront à s'appliquer au premier constat sur site, par le **VENDEUR**, de la réalisation desdits travaux par l'**ACQUEREUR**.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR

PRESENCE DE POINTS D'APPORT VOLONTAIRE

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** de deux points d'apport volontaire sur le périmètre de la tranche 3 de la ZAC :

- L'un situé au Nord des lots 87 et 88, face à eux, de l'autre côté de la voirie,
- L'autre situé contre le lot 105, côté Nord, et au Sud du lot 92, face à lui, de l'autre côté de la voirie.

PRESENCE DE MACRO-LOTS

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** de la présence de deux macro-lots sur le périmètre de la tranche 3 de la ZAC, destinés à accueillir des ensembles immobiliers à usage d'habitation sociale :

- L'un situé au Sud des lots 99 à 100 et à l'Est des lots 105 à 108,
- L'autre situé au Sud des lots 97 à 98, à l'Ouest des lots 101 à 104 et à l'Est des lots 75 et 85.

Les emplacements de ces points d'apport volontaire et macro-lots par rapport aux lots de la tranche 3 de la ZAC sont matérialisés sur le plan de masse ci-annexé. Il est ici précisé que ledit plan de masse n'a aucune valeur contractuelle et n'est ici utilisé que pour une meilleure visualisation de ces emplacements par l'ACQUEREUR par rapport à celui de son lot.

Annexe n°11

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement du terrain objet des présentes aux réseaux de distribution seront intégralement supportés par l'**ACQUEREUR** depuis les équipements réalisés par le **VENDEUR** dans le cadre de la ZAC.

ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR ET DEGATS CAUSES AUX OUVRAGES DE VOIRIE, RESEAUX DIVERS ET AMENAGEMENTS EXECUTES PAR L'AMENAGEUR DE LA ZAC

Conformément à l'article 17 du CCCT, l'**ACQUEREUR** s'engage à imposer à ses entrepreneurs le respect dudit CCCT et de ses annexes, notamment des prescriptions de chantier ci-dessous, du Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères (annexe 1), du cahier des limites des prestations techniques et de chantier (annexe 2), du processus de coordination architecturale (annexe 4) et de la Charte Chantier Propre (annexe 5).

L'**ACQUEREUR** devra imposer ces obligations et charges de réparation aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux.

A cet effet, il s'engage à leur fournir une copie du CCCT et de ses annexes et à leur en faire viser un exemplaire portant la mention « lu et approuvé ». Une copie de cet exemplaire sera transmise au **VENDEUR**.

En effet, l'**ACQUEREUR** et les entrepreneurs intervenant pour son compte seront solidairement tenus responsables des éventuels dégâts occasionnés et auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur de la ZAC ainsi que de leurs conséquences selon les modalités définies ci-dessous.

L'**ACQUEREUR** ou ses ayants droit et/ou ayant-cause devront notamment respecter les prescriptions suivantes :

- Effectuer ou faire effectuer (avant tout commencement des travaux de construction) un repérage des bornes délimitant l'immeuble acquis et vérifier, au moindre doute, si leur emplacement correspond aux cotes figurant sur le plan de bornage ;

- Procéder, en temps opportun, au repérage des différents réseaux (eau, égout, électricité, téléphone) sans omettre de vérifier la profondeur du réseau d'assainissement ;
- Interdire aux différents entrepreneurs, toute installation relative au chantier (bungalows, véhicules, grues, engins, ...) ainsi que le stockage de tous les matériaux sur palettes ou en vrac sur l'emprise des chaussées, trottoirs et espaces verts et la manipulation du béton sur l'emprise de la chaussée ;
- Interdire le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement ;
- Interdire le nettoyage des toupies à béton sur les terrains et la voirie ;
- Protéger par tous les moyens utiles (bastaings, plaques de tôle, etc.) les bordures de trottoirs pour permettre le passage des engins de chantier et de tous les véhicules lourds ;
- Prendre toutes les précautions utiles et nécessaires pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage que ce soit sur la chaussée, les bordures de trottoirs ou les trottoirs proprement dits ;
- Interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou franchir les trottoirs sans prendre de précautions au risque de causer de graves dommages aux différents réseaux souterrains ;
- D'une manière générale, prendre ou faire prendre toute disposition pour respecter les ouvrages, les plantations des domaines publics ou privés existants et éviter toute dégradation.

Les entrepreneurs chargés de la construction des immeubles de l'**ACQUEREUR** et leurs fournisseurs pourront utiliser les voies et ouvrages construits par l'Aménageur sous réserve de toutes mesures de police appropriées. Dans le cas du non-respect des entreprises de l'**ACQUEREUR** des mesures précitées, chaque **ACQUEREUR** se devra de faire réparer à sa charge exclusive, toutes dégradations causées aux voies, réseaux, ouvrages, aménagements et espaces communs pendant l'exécution de ses travaux de constructions par ses entreprises ou ses fournisseurs.

Tous manquements dûment constatés par le **VENDEUR** ou toute personne intervenant pour son compte (architecte-coordonnateur, entreprise de travaux...) ou pour lesquels, bien que non directement constatés par le **VENDEUR** il disposerait des preuves attestant de son imputabilité à un acquéreur ou à ses entrepreneurs, pourront faire l'objet d'une signalisation et d'une mise en demeure de la part du **VENDEUR**.

Faute d'avoir remédié au dommage constaté dans un délai de quinze jours à compter de la réception de cette mise en demeure ou en cas d'urgence, dans un délai plus court défini par le **VENDEUR**, lesdites réparations pourront être effectuées directement par l'aménageur aux frais et risques de l'acquéreur et de ses entrepreneurs. Pour ce faire, le **VENDEUR** fera parvenir à l'**ACQUEREUR**, pour remboursement, une facture avec à l'appui, l'évaluation du montant des réparations par un homme de l'art. Ladite facture devra être réglée dans un délai d'un mois à compter de sa réception.

GARANTIE : CAUTION CONFORMITE ET RESPECT PROCEDURE DE COORDINATION ARCHITECTURALE SEQUESTREE

Afin de prévenir des risques attachés aux risques de non-conformité ou de non-respect de la procédure de coordination architecturale dans le cas où l'**ACQUEREUR** :

- Ne respecterait pas les prescriptions du cahier des charges de cession de terrains et de ses annexes (cahier des limites de prestations techniques entre aménageur et constructeurs, cahier de prescriptions architecturales et paysagères, processus de coordination architecturale et charte de chantier propre),
- Déposerait la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux en mairie sans avoir obtenu préalablement un avis favorable de l'aménageur de la ZAC selon les modalités définies au paragraphe ci-dessus « Constatation de l'achèvement et avis favorable de l'aménageur »,

- N'était pas en mesure de justifier à l'aménageur de la ZAC de l'obtention d'une non-contestation de conformité de la construction par l'autorité administrative compétente selon les modalités définies au paragraphe ci-dessus « Attestation de non opposition à la conformité ».

L'**ACQUEREUR** versera, lors de la signature de l'acte authentique, directement au **VENDEUR**, par la comptabilité du notaire soussigné, une somme d'un montant de **TROIS MILLE EUROS (3 000,00 €)**, somme qui sera encaissée par le **VENDEUR**.

Cette somme sera remboursée le cas échéant à l'**ACQUEREUR** dans les **TRENTE (30) jours qui suivront la réception du justificatif de non-opposition à la conformité des travaux** délivrée par l'autorité compétente au bénéficiaire du permis de construire ou son architecte et à condition également qu'aucun des cas ci-avant visés de non-conformité ou de non-respect de la procédure de coordination architecturale n'ait été rencontré.

A défaut pour l'**ACQUEREUR** d'avoir respecté ces dispositions, cette somme restera entièrement acquise au vendeur à titre de clause pénale forfaitaire et définitive, indépendamment de tous dommages-intérêts.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- qu'il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente ;
- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;
- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 2270 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

POURSUITE ET ACHEVEMENT DES TRAVAUX ET AMENAGEMENTS PAR L'AMENAGEUR A SES FRAIS

Conformément à l'article 6 du Cahier des charges de cession de terrains de la ZAC, le **VENDEUR** s'engage à :

- Exécuter dans les TROIS (3) mois de la signature de l'acte authentique de chaque parcelle, une voirie provisoire permettant l'accès à la parcelle cédée, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante pendant la durée du chantier.

- Tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du document d'urbanisme.

- La voirie définitive dans un délai de DOUZE (12) mois à compter de l'achèvement de l'ensemble des constructions de la tranche.

Toutefois, les délais prévus ci-dessous ne sauraient être opposés à l'aménageur de la ZAC si les travaux étaient rendus irréalisables ou retardés en cas de survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension telle que :

- La saison,
- Les intempéries,
- La faillite, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, dépôt de bilan ou déconfiture des ou de l'une des entreprises titulaires des marchés de travaux, résiliation d'un marché de travaux due à la faute de l'entreprise, défaillance de l'entreprise, justifiée par une attestation du maître d'œuvre,
- Le retard entraîné par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise titulaire du marché principal défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci,
- Le retard dû aux sociétés concessionnaires et services publics de la viabilité et des réseaux desservant la ZAC si ce retard n'est pas dû à une négligence ou faute du **VENDEUR**,
- Difficultés d'approvisionnement du chantier ou flambée des prix des matériaux consécutives à un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale, notamment en raison d'une crise sanitaire ou d'un conflit international,
- Tout retard résultant d'épidémie, infections endémiques, pandémie rendant impossible la poursuite du chantier dans des conditions normales, ainsi que l'ensemble des mesures prises par le Gouvernement pour y remédier.

URBANISME ET ENVIRONNEMENT

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Des certificats d'urbanisme d'information ont été obtenus sur les parcelles mères de la tranche 3 de la ZAC. Ils ont été délivrés les 17 mai 2024 et 28 février 2025, respectivement sous les numéros CU 034 154 24 00254, CU 034 154 25 00138 et CU 034 154 25 00139. Copies demeurent ci-**annexées**.

Annexe n°12

Le contenu de ces certificats dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;

- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions ;

- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DIAGNOSTICS

Etat des servitudes "risques" et d'information sur les sols

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols est **annexé**.

Annexe n°13

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La plateforme nationale de gestion des données relatives aux risques de pollution des sols,
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES),
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est **annexée**.

Annexe n°14

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

MINES ET CARRIERES

En application des dispositions de l'article L. 154-2 du Nouveau Code Minier, le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît :

- qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds du terrain vendu,
- qu'il n'a jusqu'à ce jour constaté aucun désordre, danger ou inconvénient qui pourrait résulter d'une telle activité ancienne sur le terrain vendu et qu'aucun événement n'a été de nature à induire une telle situation.

Dès lors, l'acquéreur reconnaît qu'il ne saurait se prévaloir des dispositions des articles L. 155-4 et L. 155-5 du Nouveau Code Minier.

NATURE DU SOL ET SOUS-SOL – ABSENCE DE POLLUTION

Résistance des sols et sous-sols - Etude générale diligentée par le VENDEUR

L'**ACQUEREUR** déclare avoir une parfaite connaissance de l'implantation de l'opération, de son environnement futur et actuel pour s'être rendu sur les lieux et avoir pris toutes informations nécessaires auprès des personnes et services compétents ainsi que le **VENDEUR** l'y a engagé.

L'**ACQUEREUR** prendra l'immeuble, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **VENDEUR**, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, s'ils existent, pourraient être affectés. Il sera subrogé dans tous les droits et actions du **VENDEUR** relativement à l'immeuble, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports et diagnostics produits.

L'**ACQUEREUR** pourra faire procéder par tous moyens (enquête de voisinage, sondages verticaux, essais au pénétromètre, carottages...) à toutes études

géotechniques de sol et de sous-sol qu'il jugerait utiles avant la réitération des présentes par acte authentique et avant d'entreprendre tous travaux de construction afin notamment de déterminer sa nature, sa portance, sa résistivité, son éventuelle hétérogénéité, ainsi que l'éventuelle présence de vestiges, le tout de manière à adapter les conditions techniques et financières de réalisation de son projet immobilier, à la condition de remettre les terrains dans l'état où ils étaient avant lesdites études. **Il devra préalablement faire une demande écrite auprès du VENDEUR pour être autorisé à pénétrer sur le terrain.**

Le **VENDEUR** sera néanmoins tenu à la garantie des vices cachés en sa qualité de professionnel de l'immobilier, conformément aux articles 1641 et suivants du Code civil.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu un exemplaire des études de sols effectuées par le **VENDEUR** en vue de la réalisation des travaux d'aménagement des tranches 3 et 4 la ZAC, réalisées par le cabinet FONDASOL, suivantes :

- Etude géotechnique de conception G2 AVP et PRO des futurs voiries et bassins des tranches 3 et 4 du 14 décembre 2023,
- Etude géotechnique de conception G2 AVP et PRO des futurs voiries, bassins et murs de soutènement des tranches 3 et 4 du 30 juillet 2024.

Une copie desdites études a été remise dès avant ce jour à l'**ACQUEREUR**, qui le reconnaît.

L'**ACQUEREUR** reconnaît que cette étude de sol générale lui a permis d'appréhender les caractéristiques dominantes du sol de l'opération sans toutefois garantir l'adéquation du projet spécifique de construction de ce dernier à la nature du sol et du sous-sol.

Cette étude de sol communiquée à l'**ACQUEREUR** à titre purement indicatif ne saurait engager de quelque manière que ce soit la responsabilité du **VENDEUR** ce que reconnaît expressément l'**ACQUEREUR**.

ETUDE GEOTECHNIQUE PREALABLE

Le notaire soussigné attire l'attention du **VENDEUR** sur l'obligation de fournir une étude géotechnique dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Précision étant ici faite que le terrain objet des présentes est situé dans une zone d'aléa moyen ou fort de retrait-gonflement des argiles ainsi que cela est indiqué ci-dessus.

Le **VENDEUR** doit délivrer à l'**ACQUEREUR** une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 et à l'alinéa 2 de l'article 1^{er} de l'arrêté du 22 juillet 2020.

En l'espèce, une étude géotechnique telle que prescrite par les articles L 112-21 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été effectuée par la société EGSA BTP, le 26 février 2025, et est **annexée**.

Annexe n°15

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Le contenu de cette étude mentionnée aux articles R 112-6 et R 112-7 du Code de la construction et de l'habitation est précisé par un arrêté du 22 juillet 2020.

Cette étude devra être également annexée aux mutations successives de l'immeuble.

Le propriétaire actuel déclare que, à sa connaissance et de son fait, aucun remaniement du sol n'a été effectué entre la réalisation de l'étude de sol G1 susvisée et la signature des présentes.

ABSENCE DE POLLUTION

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir effectué de diagnostic pollution.

Par conséquent, le **VENDEUR**, en sa qualité de professionnel de l'immobilier, sera tenu à la garantie des vices cachés relatif à une pollution éventuelle affectant le terrain objet des présentes, dont l'origine serait antérieure à la date des présentes et trouverait sa source soit sur le terrain objet des présentes soit serait subie de terrains avoisinants.

En outre, il est ici rappelé les dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'Environnement :

« Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente. [...] »

Le **VENDEUR** s'engage d'ores et déjà à renseigner l'**ACQUEREUR** par écrit de toutes informations rendues publiques jusqu'à la réitération des présentes.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'**ACQUEREUR** est informé :

- D'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 janvier 2001, des décrets numéro 2002-89 du 16 janvier 2002 et numéro 2004-490 du 3 juin 2004, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;

- D'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement ;

- Que le **VENDEUR** a saisi volontairement le Service Régional de l'Archéologie afin de savoir si le projet d'aménagement était susceptible de prescriptions archéologiques à deux reprises, savoir :

*Courrier du 20 mars 2014 ayant donné lieu à un arrêté de prescription de diagnostic n° 14-149/10428 du 21 mars 2014 (multiples parcelles dont la parcelle mère CD 26),

*Courrier du 25 janvier 2017 ayant donné lieu à un arrêté de prescription de diagnostic archéologique préventif n° 17/71-11/11122 du 24 février 2017 (parcelles CH 4, CH 5, CE 1, 2, 3 et 4) ;

- Que suite aux rapports de diagnostics établis, un arrêté n° 2017/428-11 a eu pour objet la prescription de fouilles archéologiques préventives sur une partie des parcelles précédemment diagnostiquées (CE 62, 37 et 49p), le surplus des parcelles étant alors libéré de toutes contraintes archéologiques ;
- Que par courrier en date du 26 mars 2019, la DRAC a indiqué, après réalisation des opérations de fouille, que l'ensemble de ces parcelles était désormais libéré de toutes contraintes archéologiques ;
- Pour le surplus des terrains non encore diagnostiqués à l'occasion des premières opérations ci-dessus : courrier du 2 octobre 2020 ayant donné lieu à un arrêté de prescription de diagnostic archéologique préventif n° 76-2020-1055 du 11 décembre 2020 (parcelles CD 11, 12, 14, 27, 30, 43, 94 et 247) ;
- Que suite au rapport de diagnostic établi, un arrêté n° 76-2021-0844 du 29

juin 2021 a eu pour objet la prescription de fouilles archéologiques préventives sur une partie des parcelles précédemment diagnostiquées (CD 11, 12, 27, 29, 30, 94 et 95), le surplus des parcelles diagnostiquées étant alors libéré de toute contrainte archéologique ;

- Que par courrier en date du 12 avril 2024, la DRAC a indiqué, après réalisation des opérations de fouilles, que l'ensemble de ces parcelles étaient désormais libérées de toutes contraintes archéologiques.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - AVERTISSEMENT

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 premier alinéa du Code du patrimoine dispose que :

« S'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »

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. 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 de la découverte l'immeuble 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 bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 janvier 2002.

- 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.

LOI SUR L'EAU

Un arrêté portant autorisation environnementale au titre de l'article L. 181-1 et suivants du Code de l'environnement a été délivré le 14 janvier 2019.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, ces arrêtés n'ont fait l'objet d'aucun recours, déféré préfectoral ou retrait administratif, étant ici précisé que les délais attachés à ces actions ne sont à ce jour pas expirés.

A titre d'information, le taux d'imperméabilisation maximal autorisé est de 50 % maximum pour les lots de la présente tranche.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R. 238-38 du Code du travail, le rédacteur des présentes a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L. 235-15 dudit Code devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation du terrain et de ses constructions, au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, ledit rédacteur précise à l'**ACQUEREUR** que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de

son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

L'article L. 514-20 du Code de l'environnement est ci-après relaté :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance :
 - aucune activité exercée sur l'immeuble objet des présentes n'a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien 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 (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
 - 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 de l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - 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, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1972 ;
 - qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, 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, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

FISCALITE

PLUS-VALUE

Le **VENDEUR** déclare sous sa responsabilité qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

REGIME FISCAL DE LA VENTE A INTERVENIR

La vente du terrain objet des présentes est soumise au règlement par le **VENDEUR** de la TVA calculée sur prix total.

Le **VENDEUR** s'oblige à acquitter cette TVA dans le délai légal à la recette

des impôts de MONTPELLIER SUD EST, 156 rue Alfred Nobel, dont il dépend, sur imprimés CA3-CA4, étant identifié auprès de ladite recette sous le numéro FR 59378358733.

En outre, la vente sera soumise aux droits de mutation à titre onéreux dans les conditions suivantes :

SI L'ACQUEREUR EST LUI-MEME ASSUJETTI A LA TVA AU SENS DE L'ARTICLE 256 DU CGI

La mutation portant sur un terrain constructible en application du PLU que l'**ACQUEREUR**, assujetti à la TVA, destine à la construction d'un immeuble à usage d'habitation, l'**ACQUEREUR** s'engagera, conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G du Code général des impôts, à construire dans le délai de quatre ans, afin de bénéficier de l'exonération de taxe de publicité foncière, sous réserve d'acquitter le droit fixe d'enregistrement de 125 €.

Il se réserve la possibilité de substituer à cet engagement de construire, l'engagement de revendre dans les cinq ans dans les conditions prévues par l'article 1115 du Code général des impôts, les droits d'enregistrement étant alors dus au taux réduit de 0,715 %.

SI L'ACQUEREUR N'EST PAS LUI-MEME ASSUJETTI A LA TVA CONFORMEMENT A L'ARTICLE 257-7°-1 DU CGI

La vente du terrain objet des présentes, consentie au profit d'un acquéreur non assujetti à la TVA, donnera lieu au règlement, par l'**ACQUEREUR**, des droits de mutation prévus au taux réduit assis sur le montant hors taxe du prix de vente.

DROIT D'ENREGISTREMENT SUR ETAT

125 euros.

FRAIS

L'**ACQUEREUR** payera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état-civil, état hypothécaire, seront supportés :

- Par le **VENDEUR**, si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;
- Par l'**ACQUEREUR**, dans tous les autres cas. Ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

L'**ACQUEREUR** s'engage à verser à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes la somme de **QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR)**.

Cette somme se décompose ainsi qu'il suit :

- Le versement au trésor public des **droits d'enregistrement sur état d'un montant de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR)** ;
- La provision sur frais dont il sera tenu compte en cas de réitération de l'acte ou qui sera restituée à l'**ACQUEREUR** sous déduction du coût des formalités et débours déjà engagés en cas de non réitération de l'acte à concurrence de **TRENTE-CINQ EUROS (35,00 EUR)** ;
- La perception d'honoraires pour la réalisation des missions ci-après détaillées pour un montant de **DEUX CENT QUARANTE EUROS (240,00 EUR)** Toutes Taxes Comprises.

Les honoraires seront acquis au notaire rédacteur à titre forfaitaire pour la réalisation des missions suivantes :

- La représentation, l'assistance et le conseil juridique et fiscal inhérent au thème du dossier ;
- La constitution du dossier, la recherches de tous documents et demandes de

- pièces (titre de propriété, documents loi « Alur », ...);
- La préparation et la rédaction des présentes.

Conformément à l'article L. 444-1 du Code de commerce, la perception de cet honoraire a fait l'objet d'une convention signée par l'**ACQUEREUR** et la société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée « LEXNOT », titulaire d'un Office notarial à MONTPELLIER, JACOU et MAUGUIO.

Cette rémunération restera acquise à l'Office notarial.

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.

DISPOSITIONS FINALES

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu **au plus tard NEUF (9) mois à compter de la signature du présent acte** par le ministère de l'Office notarial LEXNOT, sis à MONTPELLIER (34000), 819 avenue Raymond Dugrand, avec la participation de Maître Emmanuelle GARCIA, notaire de la SELARL ACT'AREA au CRES, moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- 1 - 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 ;
- 2 - 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.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les **PARTIES**.

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire en cours de validité, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder 15 jours.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des **PARTIES** pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des **PARTIES** vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les **PARTIES** seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf

à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUEREUR** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le ou les biens objet des présentes.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les **PARTIES** écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'**ACQUEREUR**. Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit de qui que ce soit.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappe le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, l'**ACQUEREUR** aurait la faculté :

a- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant.

b- 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 **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que la validité des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'**ACQUEREUR** 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 vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique et si

bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

REQUISITION

Les **PARTIES** donnent pouvoir à tout clerc de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

TRANSFERT DE PROPRIETE

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.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les **PARTIES** déclarent renoncer expressément à la publication de l'acte au fichier immobilier.

Toutefois, en cas de difficultés, une seule des parties contractantes soussignées pourra procéder au dépôt des présentes au rang des minutes du notaire chargé de la représenter, à ses frais, en vue des formalités de publicité foncière. Tous pouvoirs lui sont dès à présent donnés à cet effet.

Les **PARTIES** reconnaissent expressément que les mentions manuscrites le cas échéant et les signatures aux présentes émanent bien d'elles et se donnent réciproquement pouvoirs, à titre irrévocable, pour réitérer cette reconnaissance dans tout acte de dépôt, ainsi que pour compléter l'acte de dépôt par tous renseignements nécessaires à la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'office notarial du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés 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.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente,

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.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-après rappelées littéralement par extraits ne sont pas applicables :

« Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse (...) ».

En effet, le bien objet de la vente en ce qu'il constitue un terrain à bâtir ne figure pas parmi les immeubles concernés par ce dispositif, l'usage direct du terrain n'étant pas l'habitation, même si la cause du contrat est l'édification ultérieure d'un bâtiment à usage d'habitation ainsi qu'il résulte d'une réponse ministérielle en date du 15 octobre 2001 (Rép. Valleix : AN 15-10-2001 p. 5967 n° 65241).

En conséquence, l'**ACQUEREUR** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

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 Électronique 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté 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

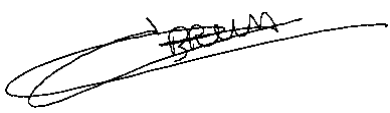
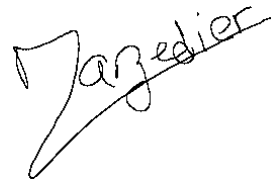
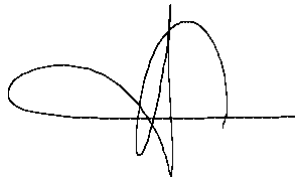
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.


Le notaire participant 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 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 GARCIA EMMANUELLE

<p>Mme BRUN Estelle a signé à LE CRÈS le 16 avril 2025</p>	
<p>M. MAZEDIER Alan a signé à LE CRÈS le 16 avril 2025</p>	
<p>et le notaire Me GARCIA EMMANUELLE a signé à LE CRÈS L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE SEIZE AVRIL</p>	

Recueil de signature de Me TEISSIER ALICE

<p>Mme MESSEMENE Nina représentant de la société dénommée L'OR AMENAGEMENT a signé</p> <p>à MONTPELLIER le 16 avril 2025</p>	
<p>et le notaire Me TEISSIER ALICE a signé</p> <p>à MONTPELLIER L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE SEIZE AVRIL</p>	