

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION

SAS MAIA / COMMUNE DE VIAS

ZAC FONT LONGUE ML 135-136

Local d'Activités + 78 Stationnements

PROJET EN DATE DU 17/07/2025

100254402
PV/PV/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
LE**

**A VIAS (Hérault), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Patrice VERNAZOBRES, Notaire Associé membre de la Société
Civile Professionnelle «Patrice VERNAZOBRES et David CONSANI, notaires
associés», titulaire d'un Office Notarial à VIAS, 24, avenue d'Agde, identifié sous
le numéro CRPCEN 34046,**

**A RECU le présent acte authentique contenant CONTRAT
PRELIMINAIRE DE RESERVATION à la requête des Parties ci-après désignées.**

1. Identification des parties

1.1. Le Réserveant

La Société dénommée **MAIA**, Société par actions simplifiée au capital de 10000 €, dont le siège est à CASTELNAU-LE-LEZ (34170), 85 avenue Georges Frêche, identifiée au SIREN sous le numéro 978316065 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Ci-après le **Réserveant** signifiant indifféremment la société ou son représentant, à moins qu'il ne soit nommément désigné.

D'UNE PART

1.2. Le Réserveataire

La **COMMUNE DE VIAS**, personne morale de droit public, située dans le département de l'Hérault, dont l'adresse est à VIAS (34450), 6 place des Arènes, identifiée au SIREN sous le numéro 213403322.

Ci-après le **Réserveataire**.

D'AUTRE PART

Présence – Représentation

La société **MAIA** est représentée par la société **ANGELOTTI AMENAGEMENT**, société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 3.040.800,00 euros, dont le siège social est à Béziers (34500), 180 rue de la

Giniesse, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Béziers sous le numéro 392 322 343,
Agissant en qualité de Présidente de la société MAIA, nommée à cette fonction aux termes de l'article 37 des statuts de ladite société, et agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'Assemblée Générale en date du XXXXX dont copie annexée.

Annexe n°1 – Procès-verbal Assemblée Générale SAS MAIA

La société ANGELOTTI AMENAGEMENT est représentée par la Société HOLDING LPA, société par actions simplifiée, au capital de 2.314.960,00 euros, dont le siège social est à BEZIERS (34500), 180 Rue de la Giniesse, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BEZIERS sous le numéro 440 290 708, Agissant en qualité de Présidente de la société ANGELOTTI AMENAGEMENT, nommée à cette fonction aux termes de la résolution numéro 3 du procès-verbal d'Assemblée Générale en du 22 juin 2017.

La Société HOLDING LPA est représentée par Monsieur Louis-Pierre ANGELOTTI, en sa qualité de Président, nommé à cette fonction en vertu de de l'article 13 des statuts.

Monsieur Louis-Pierre ANGELOTTI, lui-même représenté par XXXX, en vertu d'une délégation de pouvoirs à l'effet des présentes en date du XXXX.

Annexe n°2 – Délégation de pouvoirs

- La **COMMUNE DE VIAS** est représentée à l'acte par Me Jordan DARTIER, agissant en qualité de Maire de la Commune de VIAS.

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du XXXX télétransmise à la préfecture le XXXXX, dont une ampliation est annexée.

Annexe n°3 – Délibération Municipale

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

AVIS DU DIRECTEUR DES SERVICES FISCAUX

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat délivré à la date du 10 juillet 2025.

Annexe n°3 bis – Avis des domaines

2. Définitions

Certains termes employés dans le corps du présent acte, commençant par une majuscule, répondent aux définitions suivantes :

"Acte de Vente"	désigne l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement qui constatera la réalisation du présent contrat de réservation.
"Biens"	désigne les biens et droits immobiliers de nature immobilière objet des présentes.
"Ensemble Immobilier"	désigne l'ensemble immobilier ou l'immeuble dont dépendent les Biens objet des présentes.
"Frais"	désigne les frais, taxes, droits et émoluments du présent acte et de l'acte de vente et ceux qui en seront la suite ou la conséquence. Ils ne comprennent pas les honoraires et frais des agents et des conseils respectifs des Parties, ni l'ensemble des frais liés à la mise en place d'un éventuel financement, à la charge de la partie intéressée.
"Jour(s)"	désigne tout jour calendaire, y compris les samedi, dimanche et jours fériés.
"Jour(s) Ouvré(s)"	désigne tout jour de la semaine, sauf un samedi, un dimanche et jour férié en France métropolitaine où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par la vente. Si l'une quelconque des obligations des parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré et ne peut être exécutée ce jour-là, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.
"Notice"	désigne la notice descriptive ci-après visée, établie conformément à l'arrêté du 10 mai 1968, définissant la consistance des constructions et ouvrages devant composer l'Ensemble Immobilier, ainsi que le genre et la qualité des matériaux et matériels qui seront utilisés, établie de façon commune et concertée entre les parties, ci-après demeurée annexée.
"Parties"	désigne ensemble le Réservant et le Réservataire
"Réservant"	désigne la société MAIA , comparant de première part.
"Réservataire"	désigne la COMMUNE DE VIAS , comparant de seconde part.
"Surface de plancher"	désigne la surface d'une construction telle qu'elle est définie par l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme.
"Terrain"	désigne le terrain constituant l'assiette foncière de l'Ensemble Immobilier.

Ces définitions ne sont pas limitatives ; d'autres définitions pouvant être ci-après convenues entre les Parties.

Préalablement à l'acte objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

3. Exposé

3.1. Cadre réglementaire de l'opération

Les parties déclarent que le présent contrat de réservation rentre dans l'une des exceptions à la réglementation relative à la Commune Publique prévue à l'article R 2122-3 2° du Code de la commande Publique qui dispose :

« L'acheteur peut passer un marché sans publicité ni mise en concurrence préalables lorsque les travaux, fournitures ou services ne peuvent être fournis que par un opérateur économique déterminé, pour l'une des raisons suivantes : 2° Des raisons techniques. Tel est notamment le cas lors de l'acquisition ou de la location d'une partie minoritaire et indissociable d'un immeuble à construire assortie de travaux répondant aux besoins de l'acheteur qui ne peuvent être réalisés par un autre opérateur économique que celui en charge des travaux de réalisation de la partie principale de l'immeuble à construire ; »

3.2. Déclarations des Parties

3.2.1 Déclarations générales

Les Parties déclarent que les dispositions du présent contrat de réservation ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Sont ci-après littéralement rapportés les termes de l'article 1195 du Code civil : *« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

Les Parties, chacune pour ce qui la concerne, entendent assumer en cas de réalisation de la vente, tous les risques liés à un changement de circonstances imprévisible et en conséquence assumer l'ensemble des risques liés à l'exécution de l'Acte de Vente qui s'ensuivra et notamment pour le Réservant devenu Vendeur, les risques liés à la construction de l'Ensemble Immobilier.

3.2.2 Déclarations des Parties quant à leur capacité

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, chacune si elles sont concernées :

- 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 ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

- qu'elles n'ont jamais fait l'objet de poursuite pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- que leurs représentants sont régulièrement habilités à signer les présentes.
- que la signature et l'exécution du contrat de réservation et de l'Acte de Vente susceptible d'en résulter ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel elle est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés du contrat de réservation et/ou de la vente ; spécialement qu'en signant les présentes, elle ne contrevient à aucun engagement contracté par elle envers des tiers.

3.2.3 Déclarations du Réserveur quant au respect de ses obligations en matière de lutte contre la corruption, le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme

Le Réserveur déclare :

- se conformer aux exigences fixées par l'article 17 de la loi n° 2016-1691 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique ou, s'il n'y est pas assujéti, s'engage à mettre en œuvre les meilleurs standards en matière de prévention des actes de corruption, de trafic d'influence et de manquements de la probité ;
- ne pas avoir consenti, recherché, cherché à obtenir ou accepté, et s'engage à ne pas consentir, rechercher, chercher à obtenir ou accepter, un avantage, quel que soit sa nature, en faveur ou de la part d'une personne lorsque cet avantage constitue une pratique illégale et relève de la corruption, directement ou indirectement ;
- n'avoir jamais fait l'objet de poursuite pour des actes de corruption, de trafic d'influence et de manquements de la probité ;
- se conformer aux obligations de vigilance et de prévention en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT) ;
- accomplir toutes les diligences relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT) conformément à la réglementation applicable ;
- n'avoir jamais fait l'objet de poursuites ou de déclarations pour des manquements à la réglementation en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT)

3.2.4. Lutte contre la corruption et le trafic d'influence / prévention des conflits d'intérêt

Dans le cadre de la lutte contre la corruption et le trafic d'influence, le Réserveur déclare qu'il :

- respecte et s'engage à respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre la corruption et le trafic d'influence, et en particulier la loi n°2013-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite Loi Sapin 2
- a mis en place, dans le cas où il y serait obligé, les mesures décrites dans ladite Loi Sapin 2, destinées à identifier et maîtriser les risques de corruption et de trafic d'influence ;
- ne fait pas et n'a pas fait l'objet de condamnations ou amendes de la part d'autorités judiciaires ou gouvernementales pour des actes ou tentatives de corruption, de trafic d'influence, de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme ;
- n'a pas accordé et n'accordera, directement ou indirectement, aucun don, cadeau, paiement, rémunération ou avantage indu quelconque ni en vue de ou en contrepartie de la conclusion des présentes ou de l'Acte de Vente, ni dans le cadre de l'exécution de l'Acte de Vente.

Par ailleurs et dans le cadre de la prévention des conflits d'intérêts, le Réserveur déclare ne pas avoir connaissance d'une situation de conflit d'intérêts qui serait susceptible de remettre en cause les conditions des présentes et s'engage à informer le Réserveur de toute situation de conflit d'intérêts qui serait portée à sa connaissance.

3.3. Portée du présent contrat de réservation

Jusqu'à la signature de l'Acte de Vente, les relations entre les Parties seront régies, en ce qui concerne la vente de l'Ensemble Immobilier, par les stipulations du présent contrat de réservation.

Postérieurement à cette date, les relations entre les Parties seront régies, pour ledit Ensemble Immobilier, exclusivement par les stipulations de l'Acte de Vente.

L'Acte de vente devra strictement se conformer aux stipulations et clauses du présent acte.

Dans le contrat de réservation, sauf si le contexte en requiert différemment :

- les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue,
- toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article du contrat de réservation ou une annexe, sauf précision contraire expresse.

Préalablement à la conclusion de l'Acte de Vente, il est donc proposé au Réserveur de conclure le présent contrat de réservation.

Cela exposé, il est passé au contrat de réservation objet des présentes.

4. Contrat de réservation

Aux termes du présent contrat de réservation, le Réserveur s'oblige, vis-à-vis du Réserveur, à lui réserver et à lui offrir par préférence à tous autres, la vente en état futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles L.261-1 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, des Biens immobiliers ci-après désignés, dans le délai ci-après mentionné, que le Réserveur se propose de réaliser sur un Terrain sis VIAS (Hérault), Lieudit LA GARDIE, ZAC FONTLONGUE.

5. Désignation

5.1. Désignation de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens

Il est ici précisé qu'il est à ce stade envisagé de diviser les parcelles section CY n° 381 et 478 figurant au cadastre :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
CY	478	LA GARDIE	1ha 05a 44ca
CY	381	LA GARDIE	0ha 27a 14ca

en trois nouvelles parcelles :

- Une parcelle d'une superficie de 3.631 m² constituant le lot n°1 du permis de construire valant division ci-après visé
- Une parcelle d'une superficie de 1.701 m² constituant le lot n°2 du permis de construire valant division ci-après visé

Sur la parcelle de 3.631 m² constituant le lot n°1 du permis de construire valant division, il est prévu de réaliser un ensemble immobilier à usage d'habitation avec stationnements en sous-sol et trente-neuf (39) stationnements extérieurs qui seront affectés au local d'activité. Ledit ensemble fera l'objet d'un état descriptif de division-règlement de copropriété.

Sur la parcelle de 1.701 m² constituant le lot n°2 du permis de construire valant division, il est prévu de réaliser un local d'activité à usage de Pôle Médical et stationnements extérieurs.

Un extrait du plan d'emprise des lots PCVD UN (1) et DEUX (2) issus du dossier du permis de construire pièces PC 32-A est ci-annexé

Annexe n°4 - EMPRISE DU LOT PCVD UN (1) ET DEUX (2)

Le Terrain constitue le macro-lot **135-136** de la Zone d'Aménagement Concerté « **ZAC FONT LONGUE** » (Tranche 3a).

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

Cet ensemble immobilier à édifier sur le lot UN (1) du PCVD comprendra après achèvement :

- Quatre-vingt-huit (88) logements dont cinquante-et-un (51) T2, trente-six (36) T3 et un (1) T4.
- Cent-six (106) places de stationnements en sous-sol des bâtiment A, B et C dont neuf (9) places PMR, sept (7) places commandées,
- Trente-neuf (39) places de stationnements extérieures dont deux (2) places PMR,
- Trois (3) locaux deux-roues clos, en sous-sol, pour un total de cent-huit (108) emplacements superposés et quinze (15) emplacements classiques pour un total de cent vingt-trois (123) emplacements,
- Panneaux photovoltaïques en toitures
- Conteneurs ordures ménagères extérieurs clôturés,
- Local fibre,
- Espaces verts et circulations,

Cet ensemble immobilier sera composé de trois bâtiments A, B et C.

Cet ensemble immobilier à édifier sur le lot DEUX (2) du PCVD comprendra après achèvement :

- Un local d'activité,
- Un local transformateur,
- Un (1) local extérieur deux-roues,
- Trente-neuf (39) places de stationnements extérieures dont trois (3) places PMR,
- Panneaux photovoltaïques en toitures

Origine cadastrale

Pour une meilleure compréhension de l'origine des parcelles objet des présentes, il est ici rappelé que :

- **Changement de numérotation des parcelles par réunion des B n°642 et B n°645 pour devenir CY n°17 et B n° 365 pour devenir CY n°16** : La parcelle anciennement cadastrée section **B n° 365** est devenue la parcelle **CY n°17** et les parcelles anciennement cadastrées section **B n° 642 et B n° 645** ont été réunies pour devenir est devenu la parcelle **CY n°16** ainsi qu'il résulte d'un

procès-verbal de remaniement cadastral publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 le 15 décembre 1997 volume 1997P numéro 9062.

- **Réunion des parcelles CY n° 16 et n° 17 en CY n° 297** : Les parcelles **CY n°16 et CY n°17** ont été réunies pour devenir la parcelle cadastre section **CY n° 297** ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de remaniement cadastral n° 3684 en date du 22 octobre 2021 publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 le 22 octobre 2021, volume 2021P, numéro 20474.
- **Division de la parcelle CY n° 297 en CY n° 298 à 374** : La parcelle **CY n°297 a été divisée en CY n° 298 à 374** ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de remaniement cadastral n° 3685 en date du 22 octobre 2021 publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 le 22 octobre 2021, volume 2021P, numéro 20476.
- **Division de la parcelle CY n° 374 en CY 398 à 478** : La parcelle CY n°374 a été divisée en CY n° 398 à 423 et CY n° 425 à 478 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de remaniement cadastral n° 3734 en date du 26 décembre 2022 publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 le 26 décembre 2022 volume 2022P numéro 26828.
- **Changement de numérotation de la parcelle cadastrée section B n° 697 pour devenir CY n°24** : La parcelle anciennement cadastrée section **B n° 697** est devenue la parcelle **CY n°24** ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de remaniement cadastral publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 le 15 décembre 1997 volume 1997P numéro 9062.
- **Division de la parcelle CY n° 24 en CY 377 à 381** : La parcelle CY n°24 a été divisée en CY n° 377 à 381 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de remaniement cadastral n° 3687 en date du 22 octobre 2021 publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 le 22 octobre 2021 volume 2021P numéro 20481.

Une attestation de concordances cadastrales établi par François BOTTRAUD, géomètre expert foncier DPLG et co-gérant du Cabinet Bbass, inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres Experts sous le n°04811 en date à AGDE du 14 mai 2025 est ci-annexée.

Annexe n°5 – ATTESTATION DE CONCORDANCES CADASTRALES

Accès au Biens

A la date des présentes, le RESERVANT n'est pas encore en mesure de communiquer l'adresse postale d'accès au BIEN.

Il devra produire tant l'adresse pour l'accès véhicule que piéton au plus tard au jour de la réitération des présentes par acte authentique.

Il résulte toutefois du dossier de permis de construire ce qui suit :

Un accès véhicule est prévu au Sud pour les stationnements en sous-sol des bâtiments A,B et C.

Au Nord et à l'Est on retrouve les accès véhicules dédiés au local d'activité.

La totalité des stationnements pour le local d'activité se trouve en aérien.

Le reste des places sera situé en sous-sol avec un accès direct depuis la nouvelle voie créée.

On retrouve deux accès piétons à l'Est, un pour les logements et un pour le local d'activité.

5.2. Désignation des Biens réservés

Les Biens réservés en leur état futur d'achèvement consistent en :

a. Dans un ensemble immobilier à édifier sur une assise foncière de 3.631 m², constituant le lot volume UN (1) du PCVD, à prendre et à détacher d'un plus grand corps cadastré section CY n°381 et 478

- Un lot volume correspondant aux trente-neuf (39) places de stationnements extérieures dont deux (2) places PMR et leur circulation affectés au local d'activité

b. Dans un ensemble immobilier à édifier sur une assise foncière de 1.701 m², constituant le lot volume DEUX (2) du PCVD, à prendre et à détacher d'un plus grand corps cadastré section CY n°478

- Un lot volume correspondant au local d'activité et aux trente-neuf (39) places de stationnements extérieures dont trois (3) places PMR,

Etant ici précisé que le local d'activité est composé de plusieurs plateaux à aménager, savoir :

- Local 01, rdc, d'une surface utile de 82,59 m²
- Local 02, rdc, d'une surface utile de 311,48 m²
- Local 03, rdc, d'une surface utile de 44,66 m²
- Local 04, R+1, d'une surface utile de 312,36 m²
- Local 05, R+1, d'une surface utile de 276,04 m²
- Local 06, R+1, d'une surface utile de 146,07 m²
- Local 07, R+1, d'une surface utile de 101,62 m²
- **Total 1.275 m² de surface utile.**

Ainsi que cela résulte des plans de vente provisoires en date du 4 juin 2025 ci-annexés.

Annexe n°6 – Plans de vente provisoire

Le Réservant déclare et garantit que les lots privatifs correspondant aux places de stationnement réservées au Réservataire correspondent aux places de stationnement privatives aériennes figurant au permis de construire ci-après visé.

Tel et ainsi que les Biens s'étendront, se poursuivront et comporteront, avec toutes leurs aisances, circonstances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve.

6. Droit de propriété du Réservant

Concernant le Terrain, le Réservant déclare :

- être titulaire d'un compromis de vente, sous seings privé, en date du 10 octobre 2024 conclue avec la société ANGELOTTI AMENAGEMENT, et d'un avenant n°1 en date du 28 avril 2025 en vue de l'acquisition du Terrain et de l'édification de l'Ensemble Immobilier.
- que ce compromis conclu sous diverses conditions suspensives non encore réalisées, expire le 31 décembre 2025, ledit compromis étant en cours de validité au jour des présentes.

7. Autorisations de construire

Le Réservant déclare que l'ensemble des autorisations nécessaires à la réalisation de l'Ensemble Immobilier ont été sollicitées conformément à ce qui suit ci-après :

7.1. Données d'aménagement

ZAC FONT LONGUE

Le BIEN constitue le macro-lot numéro 135-136 de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée « FONT LONGUE » (Tranche 3a).

Il est ici rappelé que les décisions successives qui ont permis la création et le réalisation de la ZAC « FONT LONGUE » à VIAS (Hérault) sont les suivantes :

1/ Suivant délibération non numérotée en date du **21 octobre 2005**, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 14 novembre 2005 le Conseil Municipal de la Commune de VIAS a décidé d'engager **une réflexion pour la réalisation en plusieurs phases d'une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat au nord de son territoire.**

Une attestation émanant de Madame Muriel PRADES adjoint à l'urbanisme de la Commune de VIAS du 3 juin 2022, confirme l'absence de recours des tiers, gracieux ou contentieux contre la délibération en date du **21 octobre 2005**.

2/ Suivant délibération n° **2010-07-28-2a en date du 28 juillet 2010** régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 20 septembre 2010 le Conseil Municipal de la Commune de VIAS a décidé d'**approuver les études préalables et le lancement des études de dossier de création en vue de la réalisation d'une ZAC à vocation principale d'habitat sur le secteur Nord de la Commune.**

Une attestation émanant de Madame Muriel PRADES adjoint à l'urbanisme de la Commune de VIAS du 3 juin 2022, confirme l'absence de recours des tiers, gracieux ou contentieux contre la délibération n° **2010-07-28-2a** en date du **28 juillet 2010**.

3/ Suivant délibération n° **2010-07-28-2b en date du 28 juillet 2010** régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 20 septembre 2010 le Conseil Municipal de la Commune de VIAS a décidé de procéder au **lancement des études préalables à la création de cette zone d'aménagement concertée et a défini les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation.**

Une attestation émanant de Madame Muriel PRADES adjoint à l'urbanisme de la Commune de VIAS du 3 juin 2022, confirme l'absence de recours des tiers, gracieux ou contentieux contre la délibération n° **2010-07-28-2b** en date du **28 juillet 2010**.

4/ Suivant délibération n° **2015-03-16-28 en date du 16 mars 2015**, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 24 mars 2015, le Conseil Municipal de la Commune de VIAS a décidé de **confirmer sa volonté d'urbaniser ce secteur, en plusieurs phases sous forme d'une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat, et de poursuivre la procédure de concertation du public.**

Une attestation émanant de Madame Muriel PRADES adjoint à l'urbanisme de la Commune de VIAS du 13 novembre 2024, confirme l'absence de recours des tiers, gracieux ou contentieux contre la délibération n° **2015-03-16-28** en date du **16 mars 2015**.

5/ Suivant délibération n° **2016-31-03-4g en date du 31 mars 2016**, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 12 avril 2016, le Conseil Municipal de la Commune de VIAS a décidé de **prendre acte de la remise à la commune du projet de dossier de création de la ZAC « FONT LONGUE ».**

Une attestation émanant de Madame Muriel PRADES adjoint à l'urbanisme de la Commune de VIAS du 3 juin 2022, confirme l'absence de recours des tiers, gracieux ou contentieux contre la délibération n° **2016-31-03-4g en date du 31 mars 2016**

6/ Suivant délibération n°**2016-31-03-4h en date du 31 mars 2016**, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 12 avril 2016, le Conseil Municipal de la Commune de VIAS a décidé de **confier la réalisation de l'opération à un aménageur et a fixé les modalités de publicité et de mise en concurrence afférente, pour le choix de l'aménageur.**

Une attestation émanant de Madame Muriel PRADES adjoint à l'urbanisme de la Commune de VIAS du 3 juin 2022, confirme l'absence de recours des tiers, gracieux ou contentieux contre la délibération n°**2016-31-03-4h en date du 31 mars 2016**.

7/ Suivant délibération n°**2016-10-03 4a en date du 3 octobre 2016**, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 7 octobre 2016, le Conseil Municipal de la Commune de VIAS a décidé le **déclassement du domaine routier départemental et l'incorporation dans la voirie communale.**

Une attestation émanant de Madame Muriel PRADES adjoint à l'urbanisme de la Commune de VIAS du 15 juin 2022, confirme l'absence de recours des tiers, gracieux ou contentieux contre la délibération n°**2016-10-03 4a en date du 3 octobre 2016**.

8/ Suivant délibération n°**2016-10-27-3g en date du 27 octobre 2016**, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 9 novembre 2016, le Conseil Municipal de la Commune de VIAS :

- . a approuvé le bilan de concertation avec le public,
- . a approuvé le dossier de création établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme,
- . a créé la ZAC FONT LONGUE à vocation d'habitat sur une superficie d'environ 15 hectares,
- . a exclu du champ d'application de la taxe d'aménagement les constructions qui seront édifiées dans le périmètre de la ZAC, conformément aux dispositions de l'article L.331-7 5° du code de l'urbanisme,
- . a approuvé le programme prévisionnel des constructions pour une surface de plancher totale de 40.000 m².

Une attestation émanant de Madame Muriel PRADES adjoint à l'urbanisme de la Commune de VIAS du 3 juin 2022, confirme l'absence de recours des tiers, gracieux ou contentieux contre la délibération n°**2016-10-27-3g en date du 27 octobre 2016**

9/ Suivant délibération n°**2017-07-24-3e en date du 24 juillet 2017**, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 1^{er} août 2017, le Conseil Municipal de la Commune de VIAS a décidé :

- . d'approuver le traité de concession d'aménagement de la ZAC et
- . le Groupe immobilier ANGELOTTI a été désigné aménageur de la ZAC FONT LONGUE et autorisé Monsieur le Maire à signer le traité définitif de concession d'aménagement de la ZAC
- . de transférer l'exercice du droit d'expropriation et de préemption dans le périmètre de la ZAC à l'aménageur.

Une attestation émanant de Madame Muriel PRADES adjoint à l'urbanisme de la Commune de VIAS du 30 septembre 2021, confirme l'absence de recours des tiers, gracieux ou contentieux contre la délibération n°**2017-07-24-3a en date du 24 juillet 2017**.

10/ Suivant délibération n°**2019-05-12-3a en date du 5 décembre 2019**, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 12 décembre 2019, le Conseil Municipal de la Commune de VIAS a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC FONT LONGUE

Une attestation émanant des services de la Commune de VIAS du 29 septembre 2021, confirme l'absence de recours des tiers, gracieux ou contentieux contre la délibération n°**2019-05-12-3a en date du 5 décembre 2019**.

11/ Suivant délibération n°**2022-01-20-3e en date du 20 janvier 2022**, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 24 janvier 2022 le Conseil Municipal de la Commune de VIAS a approuvé la modification du dossier de réalisation de la ZAC.

Une attestation émanant de Monsieur Bernard SAUCEROTTE adjoint à l'urbanisme de la Commune de VIAS du 25 avril 2022, confirme l'absence de recours des tiers, gracieux ou contentieux contre la délibération n°**2022-01-20-3e en date du 20 janvier 2022**.

12/ Suivant délibération n°**2022-01-20-3f en date du 20 janvier 2022**, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 24 janvier 2022 le Conseil Municipal de la Commune de VIAS a approuvé l'avenant numéro 1 au traité de concession d'aménagement de la ZAC.

Une attestation émanant de Madame Muriel PRADES adjoint à l'urbanisme de la Commune de VIAS du 8 juin 2022, confirme l'absence de recours des tiers, gracieux ou contentieux contre la délibération n°**2022-01-20-3f en date du 20 janvier 2022**.

13/ Suivant délibération n°**2023-12-07-3a en date du 7 décembre 2023**, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 12 décembre 2023 le Conseil Municipal de la Commune de VIAS a approuvé la modification n°2 du dossier de réalisation et l'avenant numéro 3 au traité de concession d'aménagement de la ZAC.

Une attestation émanant de Madame Muriel PRADES adjoint à l'urbanisme de la Commune de VIAS du 1^{er} mars 2024, confirme l'absence de recours des tiers, gracieux ou contentieux contre la délibération n°**2023-12-07-3a en date du 7 décembre 2023**.

Ces pièces ont été remises dès avant ce jour au Réservataire.

1- Dépôt de pièces initial concernant la ZAC « FONT-LONGUE » sise à VIAS et la tranche 1 de ladite ZAC :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Julie LIENARD Notaire à SAINT THIBERY avec la participation de Maître Patrice VERNAZOBRES, Notaire à VIAS le 29 juin 2022, publié au service de la publicité foncière de BEZIERS le 13 juillet 2022 volume 2022P numéro 14708, la société dénommée ANGELOTTI AMENAGEMENT, aménageur de la ZAC FONT LONGUE, a déposé au rang des minutes Maître Julie LIENARD Notaire à SAINT THIBERY les documents suivants :

Les pièces concernant la ZAC « FONT-LONGUE » sise à VIAS et la tranche 1 de ladite ZAC savoir :

- **L'extrait certifié conforme de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de VIAS en date du 21 octobre 2005**, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 14 novembre 2005 aux termes de laquelle ce dernier a engagé une réflexion pour la réalisation en plusieurs phases d'une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat au nord de son territoire.

- **Le certificat de Monsieur le Maire de la Commune de VIAS en date du 3 juin 2022**, attestant que la délibération du conseil municipal de la Commune de VIAS en date du 21 octobre 2005 ci-dessus mentionnée n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux.

- **L'extrait certifié conforme de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de VIAS numéro 2010-07-28-2b en date du 28 juillet 2010**, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 20 septembre 2010 aux termes de laquelle ce dernier a procédé au lancement des études préalables à la création de cette zone d'aménagement concertée et a défini les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation.

- **Le certificat de Monsieur le Maire de la Commune de VIAS** en date du 3 juin 2022, attestant que la délibération du conseil municipal de la Commune de VIAS en date du 28 juillet 2010 ci-dessus mentionnée n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux.

- **L'extrait certifié conforme de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de VIAS numéro 2010-07-28-2a** en date du 28 juillet 2010, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 20 septembre 2010 aux termes de laquelle ce dernier a **approuvé les études préalables et le lancement des études de dossier de création en vue de la réalisation d'une ZAC à vocation principale d'habitat sur le secteur Nord de la Commune.**

- **Le certificat de Monsieur le Maire de la Commune de VIAS** en date du 3 juin 2022, attestant que la délibération du conseil municipal de la Commune de VIAS en date du 28 juillet 2010 ci-dessus mentionnée n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux.

- **L'extrait certifié conforme de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de VIAS numéro 2015-03-16-28** en date du 16 mars 2015, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 4 mars 2015, aux termes de laquelle ce dernier a **confirmé sa volonté d'urbaniser ce secteur, en plusieurs phases sous forme d'une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat, et de poursuivre la procédure de concertation du public.**

- **L'extrait certifié conforme de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de VIAS numéro 2016-31-03-4g** en date du 31 mars 2016, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 12 avril 2016 aux termes de laquelle ce dernier a **pris acte de la remise à la commune du projet de dossier de création de la ZAC « FONT LONGUE ».**

- **Le certificat de Monsieur le Maire de la Commune de VIAS** en date du 3 juin 2022, attestant que la délibération du conseil municipal de la Commune de VIAS en date du 31 mars 2016 ci-dessus mentionnée n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux.

- **L'extrait certifié conforme de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de VIAS numéro 2016-31-03-4h** en date du 31 mars 2016, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 12 avril 2016 aux termes de laquelle ce dernier a **décidé de confier la réalisation de l'opération à un aménageur et a fixé les modalités de publicité et de mise en concurrence afférente, pour le choix de l'aménageur.**

- **Le certificat de Monsieur le Maire de la Commune de VIAS** en date du 3 juin 2022, attestant que la délibération du conseil municipal de la Commune de VIAS en date du 31 mars 2016 ci-dessus mentionnée n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux.

- **L'extrait certifié conforme de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de VIAS numéro 2016-10-03 4a** en date du 3 octobre 2016, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 7 octobre 2016, ayant pour objet le **déclassement du domaine routier départemental et l'incorporation dans la voirie communale.**

- **L'extrait certifié conforme de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de VIAS numéro 2016-10-27-3g** en date du 27 octobre 2016, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 9 novembre 2016 aux termes de laquelle ce dernier :

. a **approuvé le bilan de concertation avec le public,**

. a approuvé le dossier de création établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme,
. a créé la ZAC FONT LONGUE à vocation d'habitat sur une superficie d'environ 15 hectares,
. a exclu du champ d'application de la taxe d'aménagement les constructions qui seront édifiées dans le périmètre de la ZAC, conformément aux dispositions de l'article L.331-7 5° du code de l'urbanisme,
. a approuvé le programme prévisionnel des constructions pour une surface de plancher totale de 40.000 m².

- **Le certificat de Monsieur le Maire de la Commune de VIAS** en date du 3 juin 2022, attestant que la délibération du conseil municipal de la Commune de VIAS en date du 27 octobre 2016 ci-dessus mentionnée n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux.

- **L'extrait certifié conforme de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de VIAS numéro 2017-07-24-3a en date du 24 juillet 2017**, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 1^{er} août 2017, aux termes de laquelle :

. ce dernier a approuvé le traité de concession d'aménagement de la ZAC et
. le Groupe immobilier ANGELOTTI a été désigné aménageur de la ZAC FONT LONGUE et autorisé Monsieur le Maire à signer le traité définitif de concession d'aménagement de la ZAC
. a transféré l'exercice du droit d'expropriation et de préemption dans le périmètre de la ZAC à l'aménageur.

- **Le certificat de Monsieur le Maire de la Commune de VIAS** en date du 30 septembre 2021, attestant que la délibération du conseil municipal de la Commune de VIAS en date du 24 juillet 2017 ci-dessus mentionnée n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux.

- **L'extrait certifié conforme de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de VIAS numéro 2019-05-12-3a en date du 5 décembre 2019**, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 12 décembre 2019 aux termes de laquelle ce dernier a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC FONT LONGUE.

- **Le certificat de Monsieur le Maire de la Commune de VIAS** en date du 29 septembre 2021, attestant que la délibération du conseil municipal de la Commune de VIAS en date du 5 décembre 2019 ci-dessus mentionnée n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux.

- **L'extrait certifié conforme de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de VIAS numéro 2022-01-20-3e en date du 20 janvier 2022**, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 24 janvier 2022 aux termes de laquelle ce dernier a approuvé la modification du dossier de réalisation de la ZAC.

- **Le certificat de Monsieur le Maire de la Commune de VIAS** en date du 25 avril 2022, attestant que la délibération du conseil municipal de la Commune de VIAS en date du 20 janvier 2022 ci-dessus mentionnée n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux.

- **L'extrait certifié conforme de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de VIAS numéro 2022-01-20-3f en date du 20 janvier 2022**, régulièrement affichée et reçue en Préfecture de BEZIERS le 24 janvier 2022 aux termes de laquelle ce dernier a approuvé l'avenant numéro 1 au traité de concession d'aménagement de la ZAC.

- **Le certificat de Monsieur le Maire de la Commune de VIAS** en date du 8 juin 2022, attestant que la délibération du conseil municipal de la Commune de VIAS en date du 20 janvier 2022 ci-dessus mentionnée n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux.

- **Le traité de concession d'aménagement** en date du 6 novembre 2017.

- **L'avenant n°1 du traité de concession** en date du 4 février 2022.

- **L'ensemble du dossier de création de la ZAC FONT LONGUE**, comprenant :

- * Le Rapport de présentation,
- * Le Plan de situation,
- * Le Plan de délimitation du périmètre de la ZAC,
- * Le Résumé non technique de l'étude d'impact,
- * L'Etude d'impact,
- * Le régime de la ZAC vis-à-vis de la taxe d'aménagement.

- **Le dossier de réalisation de la ZAC FONT LONGUE** comprenant :

- * Le rapport de présentation,
- * le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- * le projet de programme global des constructions à réaliser par tranche,
- * l'aménagement des circulations,
- * le projet de programme des espaces verts à réaliser,
- * la partie architecturale,
- . le projet de programme des équipements à réaliser,
- * les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement et échancier,
- * Les annexes.

- **Le modificatif n°1 au dossier de réalisation de la ZAC FONT LONGUE**, comprenant :

- * Introduction
- * le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- * le projet de programme global des constructions à réaliser par tranche,
- . le projet de programme des équipements à réaliser,
- * les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement et échancier,

- **Un exemplaire du cahier des charges de cession de terrain de la ZAC FONT LONGUE concernant le secteur des maisons individuelles**, avec en annexes le plan périmétrique de la ZAC, le cahier de limites de prestations pour la tranche 1 et les cahiers des prescriptions architecturales pour le secteur des maisons individuelles, zone 1 à 4.

- **Une attestation de garantie d'achèvement des travaux** de la tranche 1 prévus au programme, fournie par la société dénommée la Banque CIC SUD OUEST, SA au capital de 214 500 000 € dont le siège est à BORDEAUX (33000) 20 Quai des Chartrons, concernant la Tranche 1 de la ZAC FONT LONGUE délivrée en date du 17 mars 2022.

- **La délégation de pouvoirs consentie par la Société "AMENAGEUR"** en date à BEZIERS du 9 juin 2022 pour procéder à tout dépôt de pièces relatives à la ZAC FONT LONGUE et pour régulariser les actes de vente des lots de la ZAC.

- **Le courrier de non opposition à la déclaration au titre de la Loi sur l'Eau** en date du 19 août 2019 émanant de la Direction départementale des territoires et de la Mer relative à la ZAC FONT LONGUE ».

- Une copie des documents d'arpentage concernant l'assiette foncière de la ZAC, contenant division de parcelles, à savoir :

a. Copie du document d'arpentage n° 3687W, régulièrement publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2, aux termes duquel la parcelle cadastrée section CY n°24 a été divisée en plusieurs parcelles cadastrées section CY n°377 à 381;

b. Copie du document d'arpentage n° 3686T, régulièrement publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2, aux termes duquel la parcelle cadastrée section CY n° 28 a été divisée en plusieurs parcelles cadastrées section CY n°375 et 376;

c. Copie du document d'arpentage n°3689E, régulièrement publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2, aux termes duquel la parcelle cadastrée section CY n°23 a été divisée en plusieurs parcelles cadastrées section CYn°382 à 384;

d. Copie du document d'arpentage n°3685X, régulièrement publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2, aux termes duquel la parcelle cadastrée section CY n°297 a été divisée en plusieurs parcelles cadastrées section CYn°298 à 374. Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section CY n°297 provenait de la réunion des parcelles cadastrées section CY n°16 et 17;

e. Copie du document d'arpentage n°3677V, régulièrement publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2, aux termes duquel la parcelle cadastrée section CY n°258 a été divisée en plusieurs parcelles cadastrées section CYn°259 à 296. Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section CY n°258 provenait de la réunion des parcelles cadastrées section CY n°33 et 34.

- Le plan de division de la tranche 1 de la ZAC FONT LONGUE

- L'étude géotechnique réalisée conformément aux dispositions des articles L 132-5 et R 132-4 du Code de la construction et de l'habitation par SOLEROUTE, le 27 septembre 2021.

- Un courrier en date du 21 octobre 2021, émanant du Préfet de région, adressé à la société ANGELOTTI AMENAGEMENT, indiquant que suite à la réception du rapport de l'opération de diagnostic d'archéologie préventive prescrite par arrêté n° 76-2020-0797 du 11 septembre 2020, le terrain d'assiette de la ZAC ne donnera lieu à aucune prescription postérieure : celui-ci est donc libéré de toute contrainte au titre de l'archéologie préventive.

- Une copie du relevé d'identité bancaire du compte financier centralisateur de la ZAC FONT LONGUE, ouvert au nom de l'aménageur dans les livres d la banque CIC SUD OUEST.

2- Dépôt de pièces complémentaires concernant la tranche 2 de la ZAC « FONT-LONGUE » :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Julie LIENARD Notaire à SAINT THIBERY avec la participation de Maître Patrice VERNAZOBRES, Notaire à VIAS le 25 septembre 2023, publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2, le 06 octobre 2023 volume 2023P numéro 18480, la société dénommée ANGELOTTI AMENAGEMENT, aménageur de la ZAC FONT LONGUE, a déposé au rang des minutes de Maître Julie LIENARD Notaire à SAINT THIBERY, les documents suivants concernant la tranche 2 de la ZAC « FONT-LONGUE » sise à VIAS savoir :

- Une copie du document d'arpentage concernant l'assiette foncière de la Tranche 2 de la ZAC, contenant division de parcelles, à savoir :

Copie du document d'arpentage n°3734Y, régulièrement publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2, aux termes duquel la parcelle cadastrée section CY n°374 a été divisée en plusieurs parcelles cadastrées section CY n°398 à 478.

- **Le plan de division de la tranche 2 de la ZAC FONT LONGUE signé**

- Un exemplaire du **cahier de limites de prestations pour la tranche 2.**

- **Une attestation de garantie d'achèvement des travaux de la tranche 2 prévus au programme, fournie par la société dénommée la Banque CIC SUD OUEST, SA au capital de 258 498 240 € dont le siège est à BORDEAUX (33000) 20 Quai des Chartrons, concernant la Tranche 2 de la ZAC FONT LONGUE délivrée en date du 13 juillet 2023.**

- **L'étude géotechnique réalisée conformément aux dispositions des articles L 132-5 et R 132-4 du Code de la construction et de l'habitation par SOLEROUTE, le 19 janvier 2023 afférente à la tranche 2 de la ZAC.**

- **La délégation de pouvoirs consentie par la Société "AMENAGEUR" en date à BEZIERS du 7 août 2023 pour procéder à tout dépôt de pièces relatives à la ZAC FONT LONGUE et pour régulariser les actes de vente des lots de la ZAC.**

- **Une copie du relevé d'identité bancaire du compte financier centralisateur de la ZAC FONT LONGUE Tranche 2, ouvert au nom de l'aménageur dans les livres de la banque CIC SUD OUEST.**

La copie de ces deux (2) actes de dépôt de pièces susvisés avec leurs annexes ont été remises dès avant ce jour au Réservataire.

Achèvement des travaux des Tranches 1 et 2

Il résulte de deux attestations en date du 1^{er} Août 2024 établis par M VAQUER, gérant de la SARL Bureau Etudes Infrastructures, 58 Allée John Boland, 34500 BEZIERS que les travaux de la Tranche 1 et 2 de la ZAC « FONTLONGUE » sont à ce jour complètement achevés. Une copie de ces attestations a été remise au dès avant ce jour au Réservataire.

3. TRANCHE 3 de la ZAC FONTLONGUE

Il est ici précisé qu'un dépôt de pièces complémentaires concernant la tranche 3 sera réalisé par la société ANGELOTTI AMENAGEMENT, es qualité d'aménageur de la ZAC, préalablement à la réitération authentique des présentes.

Le RESERVANT produira au RESERVATAIRE une copie complète dudit acte avec ses annexes préalablement à la réitération des présentes par acte authentique.

PRESCRIPTIONS SPECIALES CONCERNANT LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DENOMMÉE "FONT LONGUE"

Dans le cadre de l'acquisition du Terrain par le Réservant un cahier des charges de cession de terrain (CCCT), daté du 4 mars 2024 fut approuvé par la Commune de VIAS, l'aménageur ANGELOTTI AMENAGEMENT et le Réservant la SAS MAIA.

Ledit CCCT comprend en annexes les documents suivants, savoir :

- Plan de périmètre de la ZAC (annexe 1)
- Cahier des limites de prestations techniques (annexe 2)
- Fiche de lot (annexe 3)

Une copie du CCCT, de son annexe n°1 et de son annexe n°2 sont demeurées ci-après annexées.

Annexe n°7 - CCCT et annexes

Pour la parfaite information des Parties, les stipulations du CCCT demeurent ci-après littéralement retranscrites, savoir :

SOMMAIRE

PREAMBULE

ARTICLE 1 *Dispositions générales*

TITRE I: DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DES CESSIONS ET LOCATIONS

ARTICLE 2 *Prise de possession*
ARTICLE 3 *Délais d'exécution*
ARTICLE 4 *Prolongation éventuelle des délais*
ARTICLE 5 *Sanctions à l'égard du constructeur*
ARTICLE 6 *Ventes - Partages - Locations des terrains cédés*
ARTICLE 7 *Nullité*
ARTICLE 8 *Obligations de maintien de l'affectation prévue*

CHAPITRE II : CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 9 *Respect du cahier des charges et recours des propriétaires*
ARTICLE 10 *Impôts*
ARTICLE 11 *Paiement du prix - frais - honoraires*
ARTICLE 12 *Remise des titres*
ARTICLE 13 *Réserve de privilège*

TITRE II : RELATIONS AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE I: AMENAGEMENTS COMMUNS ET VRD

ARTICLE 14 *Equipements réalisés par l'Aménageur*
ARTICLE 15 *Délais de réalisation*
ARTICLE 16 *Entretien des voies – Réseaux*

CHAPITRE II : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES URBANISTIQUES ARCHITECTURALES

ARTICLE 17 *Prescriptions générales de construction*
ARTICLE 18 *Respect du Plan Local d'Urbanisme*
ARTICLE 19 *Aménagement et équipement intérieur des parcelles vendues*
ARTICLE 20 *Traitement des voies, des espaces libres et plantations*
ARTICLE 21 *Aspect extérieur et harmonie architecturale des constructions*
ARTICLE 22 *Clôtures et parkings privés*

TITRE III : REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 23 *Prescriptions techniques particulières*
23.1 *Implantation des constructions*
23.2 *Canalisations - Branchements*
23.3 *Travaux*
23.4 *Reconnaissance des sols*
23.5 *Relations avec les autres propriétaires*
23.6 *Entretien extérieur des constructions*
ARTICLE 24 *Utilisation - Entretien des terrains à usage privé et public*
ARTICLE 25 *Dispositions visant à la bonne tenue du quartier*

ARTICLE 26 Litige entre les constructeurs
ARTICLE 27 Achèvement de la ZAC
ARTICLE 28 Article L 311-6 du code de l'urbanisme
ARTICLE 29 Election de domicile
ARTICLE 30 Conditions de la cession

ANNEXES

1 - Plan de périmètre de la Z.A.C.
2 - Cahier des limites de prestation.
3 - Fiche de lot :
Cadre 1 — identification du terrain
Cadre 2 — Servitudes d'utilité publique applicables au terrain
Cadre 3 — Servitudes privées applicables au terrain
Cadre 4 — Dispositions d'urbanisme applicables au terrain
Cadre 5 — Dispositions relatives à la densité (surface en m2)

PREAMBULE

ARTICLE 1 — DISPOSITIONS GENERALES

1-1

Aux termes d'un traité de concession approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 juillet 2017, signé le 6 novembre 2017,
La Commune de VIAS, représentée par son Maire, Monsieur Jordan DARTIER,

Ci après désignée « LA VILLE »

A confié à,

La SAS ANGELOTTI AMENAGEMENT, SAS au capital de 2 000 000 €, ayant son siège social 180 Rue de la Giniesse 34500 BEZIERS, enregistrée au RCS de Béziers sous le N° B 392 322 343, représentée par son président Monsieur Louis Pierre ANGELOTTI,
Ci-après désignée « L'AMENAGEUR »,

La réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté " FONTLONGUE ", sur la Commune de VIAS,

1.2

Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme, il est divisé en 3 titres :

Le titre I comprend les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique : elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le Décret n°55-216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

Le titre II définit les droits et obligations réciproques de L'AMENAGEUR et du CONSTRUCTEUR pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées au CONSTRUCTEUR.

Le titre III fixe les conditions de la gestion des installations communes et ouvrages publics, détermine les règles et servitudes de droit privé imposées à l'acquéreur, aux concessionnaires, ou locataires, à leurs héritiers ou ayant-droits à quelque titre que ce soit.

1.3

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain est opposable aux CONSTRUCTEURS, mais également à leurs héritiers, ou ayant-droits, ainsi qu'à leurs concessionnaires ou locataires à quelque titre que ce soit.

A l'expiration du traité de concession liant L'AMENAGEUR à la VILLE, et de la commercialisation de l'ensemble des terrains, LA VILLE se substituera à L'AMENAGEUR dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent C.C.C.T. sans que le CONSTRUCTEUR ait le droit de s'y opposer ainsi que ses ayants droits ou ayants cause.

Le présent C.C.C.T. comporte des règles de droit privé destinées à fixer pour le présent et l'avenir les règles des relations entre l'aménageur, personne morale de droit privé et les futurs propriétaires ou occupants de la ZAC, de même que les dits propriétaires et occupants entre eux.

Le présent C.C.C.T. s'applique aux terrains vendus par L'AMENAGEUR, destinés à la construction de logements collectifs et/ou groupés sociaux et/ou libres.

1.4

La Zone d'Aménagement Concerté FONT LONGUE est située sur la commune de VIAS (HERAULT). Elle recouvre une superficie d'environ 15 Ha.

La zone est bordée :

- Au Nord à l'Ouest et à l'Est, par des terrains à vocation agricole,*
- Au Sud par de l'habitat existant.*

La ZAC se situe en zone I-AU1z du Plan Local d'Urbanisme, dont le règlement s'applique aux constructions prévues dans le périmètre de ZAC.

Le plan de périmètre de la ZAC figure en annexe 1 du présent C.C.C.T.

1.5

L'AMENAGEUR a été chargé par la VILLE de la réalisation des opérations d'aménagement et d'équipement de la Z.A.C. dans le cadre du traité de concession de la ZAC signé le 6 novembre 2017,

La Zone d'Aménagement Concerté FONT LONGUE fait l'objet d'un Dossier de Création approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 27 octobre 2016. Le Dossier de Réalisation de la ZAC a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 5 décembre 2019.

Les terrains revendus par le concessionnaire, aménageur de la ZAC feront l'objet de divisions qui ne seront pas soumises aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 442-lb nouveau du code de l'urbanisme.

1.6

Le présent cahier des charges sera annexé par les soins du Notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.7

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte on désignera :

- d'une part, sous le vocable de « CONSTRUCTEUR » tous les assujettis au présent cahier des charges, qu'ils soient propriétaire, acquéreur, concessionnaire,

bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage etc....

- d'autre part, sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation etc.... et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc...

TITRE I: DISPOSITIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DES CESSIONS ET LOCATIONS

ARTICLE 2 : PRISE DE POSSESSION

Tout acquéreur prend la parcelle vendue en l'état où elle se trouve au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état.

Conformément à l'article L 111-5-3 du code de l'urbanisme, le terrain fera l'objet d'un bornage et d'un descriptif effectués préalablement à la cession par les soins du géomètre de l'AMENAGEUR aux frais de l'acquéreur.

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION

Le CONSTRUCTEUR s'engage à:

1) Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 12 mois à dater de l'acte de cession ou de location, ou de la date de signature de l'acte SSP (sous seing privé).

2)Entreprandre les travaux de construction dans un délai de 12 mois à compter de la délivrance du permis de construire.

3) Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du CONSTRUCTEUR ou le CONSTRUCTEUR.

ARTICLE 4 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au cahier des charges sont, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le CONSTRUCTEUR aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du CONSTRUCTEUR.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

ARTICLE 5 - SANCTIONS A L'EGARD DU « CONSTRUCTEUR »

En cas d'inobservation par le « CONSTRUCTEUR » de l'un des délais mentionnés à l'article 4 ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges, dans l'acte de cession ou les annexes, l'AMENAGEUR le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours. Passé ce délai, L'AMENAGEUR aura le choix :

A) Soit de réclamer des DOMMAGES ET INTERETS correspondant au préjudice causé en compromettant la réalisation de l'aménagement et la vente des

terrains. En particulier une indemnité fixée à 10% du prix de cession du terrain sera exigible par L'AMENAGEUR dans les cas suivants :

- Non-conformité avec l'une des dispositions du C.C.C.T. qui aura été notifiée par L'AMENAGEUR au CONSTRUCTEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, et que le CONSTRUCTEUR n'a pas solutionné dans un délai de 10 jours francs à dater de la notification ;
- Non-respect des délais de démarrage des travaux et de présentation du procès-verbal de réception.

Le paiement de ces indemnités ne dispense pas le CONSTRUCTEUR de respecter les obligations pour lesquelles il a été sanctionné.

B) soit de prononcer la RESOLUTION DE LA VENTE notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés ou de manquement à l'une des obligations du C.C.C.T., de l'acte de cession et de ses annexes.

Dans ce cas une indemnité sera versée au CONSTRUCTEUR, son montant sera égal :

- Au prix de cession diminué des dommages et intérêts fixés ci-dessus si la résolution s'effectue avant le commencement des travaux,
- Au prix de cession augmenté de la plus-value apportée au terrain ou diminué de la moins-value correspondant aux travaux réalisés si la résolution s'effectue après commencement des travaux, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre utilisée.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire. A défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'expert. Celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente. Le CONSTRUCTEUR supportera tous les frais correspondants.

ARTICLE 6 - VENTES - PARTAGES - LOCATIONS DES TERRAINS CEDES

Les terrains ne peuvent être cédés par le CONSTRUCTEUR qu'après réalisation des travaux d'aménagement et des constructions prévues.

Toutefois, le CONSTRUCTEUR peut procéder à la vente globale des terrains ou, si une partie des aménagements et des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non utilisée, à charge pour le nouvel acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction sur l'ilot concerné.

Avant toute cession, le CONSTRUCTEUR doit aviser au moins trois mois à l'avance l'AMENAGEUR de ses intentions. L'AMENAGEUR peut, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger soit, que les terrains lui soient rétrocédés dans les conditions prévues à l'article 5B, soit, qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé par lui et la VILLE.

Par exception à ce qui précède, les ventes peuvent être conclues en état futur d'achèvement ou sous forme de vente à terme, conformément aux dispositions de la loi n°67-547 du 7 juillet 1967

ARTICLE 7 - NULLITE

Les actes de cession, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par le CONSTRUCTEUR ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent cahier des charges, seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

ARTICLE 8 - OBLIGATION DE MAINTIEN DE L'AFFECTATION PREVUE

Après achèvement des travaux, le **CONSTRUCTEUR** est tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir avisé **L'AMENAGEUR** par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance.

CHAPITRE 2 - CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 9 - RESPECT DU CAHIER DES CHARGES ET RECOURS DES CONSTRUCTEURS

L'AMENAGEUR pendant la durée du traité de concession d'aménagement, et la **VILLE** ultérieurement, veilleront à l'application des clauses du présent cahier des charges particulières.

Tout **CONSTRUCTEUR** d'un terrain est subrogé aux droits de **L'AMENAGEUR** ou des collectivités publiques. Il peut exiger le respect des conditions imposées, auxquelles un autre constructeur aurait contrevenu.

Tout litige entre les **CONSTRUCTEURS** doit se régler directement entre eux, sans que, dans aucun cas, et sans aucun prétexte, **L'AMENAGEUR** ou les collectivités publiques puissent être mis en cause.

ARTICLE 10 — IMPOTS ET TAXES

Le **CONSTRUCTEUR** paiera les impôts et contributions de toute nature afférentes aux terrains acquis par lui, à compter du jour de son entrée en jouissance, **L'AMENAGEUR** ayant à sa charge le coût des équipements.

Il est ici rappelé que, conformément à la délibération du Conseil municipal approuvant le dossier de création de la ZAC FONT LONGUE, en date du 27/10/2016, les constructions édifiées dans la Z.A.C. sont exonérées de la Taxe Locale d'Equipement.

ARTICLE 11 - PAIEMENT DU PRIX - FRAIS – HONORAIRES

Le montant des prix de vente sera versé suivant les modalités portées aux contrats de vente.

Chaque **CONSTRUCTEUR** devra payer, le jour de la signature de l'acte de cession, en sus du prix de vente entre les mains et sur simple quittance du Notaire désigné pour recevoir les actes:

1. Les frais de vente et de publication et les honoraires du Notaire,
2. En général, tous les frais, taxe à la valeur ajoutée ou droits d'enregistrement relatifs à la vente,
3. Les frais dus pour les prestations complémentaires d'aménagement de la parcelle concernée.
4. Le plan de vente, valant descriptif du terrain, établi par le géomètre.
5. Les honoraires de l'architecte coordinateur

ARTICLE 12 - REMISE DES TITRES

L'AMENAGEUR ne remet au **CONSTRUCTEUR** aucun ancien titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur sont consenties, les **CONSTRUCTEURS** sont subrogés dans les droits de **L'AMENAGEUR** pour se faire

délivrer personnellement et à leurs frais tout extrait et expédition d'actes concernant la parcelle par eux acquise.

ARTICLE 13 - RESERVE DE PRIVILEGE

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque parcelle vendue demeure spécialement affectée à la garantie du prix en principal, intérêts, frais et accessoires et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente, et ce par privilège expressément réservé aux vendeurs, sauf convention contraire résultant d'un accord entre L'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR.

TITRE II : RELATIONS AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE 1 - AMENAGEMENTS COMMUNS ET V.R.D.

ARTICLE 14 - EQUIPEMENTS REALISES PAR L'AMENAGEUR

14.1 Conformément aux dispositions de la convention d'aménagement passée entre la VILLE et l'AMENAGEUR, celui-ci prend en charge la réalisation et le financement des équipements d'infrastructures nécessaires à la réalisation du plan d'aménagement de la Z.A.C.

Les travaux sont conduits de telle sorte que toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, conforme aux dispositions du PLU, puisse être délivrée au plus tard au terme du délai réglementaire d'instruction.

L'AMENAGEUR exécute les réseaux conformément aux avant-projets établis et approuvés dans les conditions fixées par la convention passée entre l'AMENAGEUR et la VILLE.

Les limites des prestations fournies par l'AMENAGEUR et celles revenant au CONSTRUCTEUR figurent en annexe 2.

L'AMENAGEUR déclare bénéficiaire pour les terrains ou îlots commercialisés de la garantie d'achèvement prévue à l'article 13 du traité de concession de la Z.A.C.

L'AMENAGEUR a le droit de placer aux endroits qu'il jugera adéquats, les candélabres, bornes à incendie, postes de transformation, poteaux indicateurs, etc...., en respectant les distances légales par rapport au domaine privatif, et ce conformément aux prescriptions techniques de la VILLE.

L'AMENAGEUR se réserve le droit de modifier à tout moment, sans que les CONSTRUCTEURS puissent s'y opposer, la structure des parcelles invendues, après accord des autorités municipales.

L'AMENAGEUR peut interdire au public ainsi qu'au CONSTRUCTEUR la circulation et le stationnement sur certaines voiries, jusqu'à la date de rétrocession de ces équipements à la collectivité ou service concessionnaire concerné.

14.2 Tout CONSTRUCTEUR accepte l'équipement général de la Z.A.C. tel qu'il est déjà réalisé ou projeté et a l'obligation de se brancher sur les réseaux collectifs (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, réseau électrique).

Chaque CONSTRUCTEUR déclare connaître les caractéristiques des réseaux desservant ou devant desservir la parcelle et les accepte telles qu'elles existent ou sont en projet.

Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à ouvrir sur son terrain des accès aux voies autres que ceux prévus aux avant-projets. Tous travaux décidés par

l'AMENAGEUR ou la collectivité, causés par le non-respect de cette interdiction, seront exclusivement à la charge du CONSTRUCTEUR et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par le CONSTRUCTEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 15 - DELAIS DE REALISATION

Les équipements de toute nature nécessaire à la viabilité des terrains cédés doivent être réalisés dans un délai maximum de six mois à compter de leur date de cession, ou de l'entrée en jouissance si elle est postérieure, à l'exclusion des revêtements définitifs de voirie, des plantations d'arbres et de haies, murets et autres mobiliers.

L'AMENAGEUR s'engage à exécuter la voirie, tes plantations et équipements annexes attachés aux trottoirs conformément aux programmes annuels remis à la VILLE dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

L'AMENAGEUR s'engage à réaliser tous les autres travaux de réseaux et de voirie définitive de manière à assurer la desserte des constructions au fur et à mesure de leur mise en service, et suivant les possibilités techniques d'une telle exécution.

En cas d'inexécution, par l'AMENAGEUR, des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le CONSTRUCTEUR est en droit, après mise en demeure restée sans effet, dans le délai de trois mois, de réclamer à l'AMENAGEUR une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain, qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de l'AMENAGEUR.

ARTICLE 16 - ENTRETIEN DES VOIES – RESEAUX

16.1 Après la réalisation de la voirie définitive et avant le classement dans le domaine public communal, les voies, réseaux et espaces verts définis à l'article 14 du présent cahier des charges seront entretenus par L'AMENAGEUR. Cette obligation s'arrête en limite des terrains cédés.

Le CONSTRUCTEUR est personnellement responsable à l'égard de L'AMENAGEUR des dégradations faites aux voiries et réseaux par les entreprises ou transporteurs qui effectuent des travaux ou livrent des matériaux pour son propre compte. Il lui appartient de prendre toutes garanties à l'égard de ces tiers.

Le CONSTRUCTEUR doit imposer ses obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par l'AMENAGEUR, celui-ci peut se retourner contre le CONSTRUCTEUR qui est tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Toute aggravation de charges provenant du fait ou de la faute d'un CONSTRUCTEUR est supportée exclusivement par lui.

16.2. Afin de garantir les éventuelles dégradations ou aggravations de charges, d'une part, il est versé entre les mains du notaire, au moment de la signature de l'acte d'acquisition et en sus des prix, frais et honoraires prévus, une somme forfaitaire qui sera déposée sur un compte bloqué ouvert au nom de l'AMENAGEUR.

Cette provision, d'un montant de Deux-mille euros (2000 e), sous réserve de complément, est destinée à payer les éventuels travaux de remise en état qui seraient la conséquence de dégradations du fait des CONSTRUCTEURS, de leurs ayants droit ou ayants cause, lors des travaux d'édification des constructions, des clôtures et des jardins privatifs sur l'ensemble de l'îlot. L'AMENAGEUR utilisera cette provision, en cas de défaillance du CONSTRUCTEUR, pour l'exécution des travaux de remise en état, nécessités par la rétrocession en bon état des ouvrages à la VILLE.

De stipulation expresse, le CONSTRUCTEUR autorise dès à présent le notaire dépositaire, à remettre le montant de cette provision à l'AMENAGEUR, sur sa première demande et sans autre formalité, hors sa présence et sans autre autorisation.

Cette provision ou son reliquat, sera remboursé au CONSTRUCTEUR, avec, le cas échéant, la production des justificatifs des frais de remise en état, dès que la VILLE aura réceptionné et pris en charge les ouvrages communs par acquisition des emprises publiques, et après constat de l'achèvement de la construction, clôtures comprises (Attestation de non opposition délivrée par la commune à la Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des travaux, déposée par le constructeur), En cas de nécessité, sur justification, un appel de fonds complémentaire pourra être effectué par l'AMENAGEUR.

CHAPITRE 2 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

ARTICLE 17 - PRESCRIPTIONS GENERALES DE CONSTRUCTION

Les constructions édifiées dans la Z.A.C. doivent avoir satisfait aux obligations résultant de la législation générale de la construction (code de la construction et de l'habitation), aux règles d'urbanisme applicables à la zone, ainsi qu'aux règles inscrites dans le présent cahier des charges.

ARTICLE 18 - RESPECT DU PLAN D'AMENAGEMENT

Les CONSTRUCTEURS et l'AMENAGEUR s'engagent à respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plans...) et toutes les modifications qui seraient éventuellement apportées à celui-ci par procédure réglementaire.

Tout CONSTRUCTEUR est réputé connaître parfaitement les obligations du Plan Local d'Urbanisme (règlements, servitudes, plans...), dont il est rappelé qu'il constitue un document réglementaire relevant en conséquence du régime de droit public.

ARTICLE 19 - AMENAGEMENT ET EQUIPEMENT INTERIEUR DES PARCELLES VENDUES

La réalisation des voies et réseaux intérieurs à chaque parcelle vendue et les branchements aux réseaux extérieurs exécutés par l'AMENAGEUR, incombent en tout état de cause aux CONSTRUCTEURS.

ARTICLE 20 - TRAITEMENT DES VOIES DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les CONSTRUCTEURS veilleront, de manière générale, à ce que l'ensemble des voies intérieures et espaces libres des parcelles soient d'un entretien commode et aisé.

Les arbres de la région seront de préférence utilisés, ceci pour atteindre une certaine homogénéité, mais aussi parce qu'ils sont mieux acclimatés, plus résistants et de croissance plus rapide.

Les CONSTRUCTEURS doivent, en attendant l'exécution des travaux de construction, assurer un entretien correct de leur terrain.

ARTICLE 21 - ASPECT EXTERIEUR ET HARMONIE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions édifiées sur toute parcelle doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition. Pour ce faire, l'AMENAGEUR coordonne, avec l'architecte qu'il a désigné, les plans de masse établis par chaque CONSTRUCTEUR afin de faire respecter l'harmonie architecturale de la zone.

Le CONSTRUCTEUR s'engage :

. À commencer sans délai, à partir de la signature du compromis de vente, les études du ou des bâtiments autorisés par le P.L.U. sur le terrain qui lui est cédé,
. À respecter le P.L.U. et les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales correspondant à la parcelle concernée, définies en annexe 3.

ARTICLE 22 — CLOTURES ET PARKINGS PRIVATIFS

Le plan des clôtures sera joint aux demandes de permis de construire.
Les clôtures et le ou les parkings privatifs en ce compris leur dimension et revêtements prévus dans le permis de construire doivent être réalisés, dans les 6 mois de la date d'occupation de la construction.

Il est ici rappelé qu'en secteur d'habitat groupé et/ou collectif, l'AMENAGEUR ne prend pas en charge la réalisation des clôtures sur domaine public, qui reste à la charge du CONSTRUCTEUR. Les portes et portails sur domaine public, ainsi que les clôtures séparatives, seront réalisées par le CONSTRUCTEUR, dans les mêmes délais.

Les clôtures seront maintenues en bon état par le CONSTRUCTEUR. En cas de dégradation, cette remise en état pourra être exigée par la VILLE.

TITRE III - RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

ARTICLE 23 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIÈRES

23.1 Implantation des constructions

Le CONSTRUCTEUR doit, lors de l'implantation tant altimétrique que planimétrique du bâtiment, prendre en référence la cote constatée de la voirie réalisée (soit provisoire en procédant aux corrections nécessaires, soit définitive) au droit du terrain.

23.2 Canalisations – Branchements

L'AMENAGEUR réalise sur chaque parcelle un regard pour les réseaux d'eaux usées, conformément aux prescriptions du service concessionnaire. Le CONSTRUCTEUR doit prendre toutes précautions auprès de ses entreprises afin d'exécuter dans les règles de l'art et conformément aux prescriptions des services concessionnaires, les raccordements à ces regards.

Dès signature de l'acte de vente, le CONSTRUCTEUR fait son affaire personnelle du repérage et de la conservation des branchements qui auraient été exécutés pour desservir son terrain. Il est responsable de toutes dégradations ou utilisations qui entraîneraient des conséquences dommageables pour les réseaux principaux.

Les CONSTRUCTEURS de bâtiment comportant des sous-sols doivent se prémunir des eaux pluviales en retour. En aucun cas, la responsabilité de l'AMENAGEUR ou de la VILLE ne pourra être engagée.

23.3 Travaux

3.1 - Branchements provisoires : tout branchement provisoire en vue d'alimenter le chantier doit être approuvé par l'AMENAGEUR. Les frais de branchement sont à la charge du CONSTRUCTEUR.

3.2 - Branchements définitifs : le CONSTRUCTEUR doit, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se raccorder à ses frais sur les branchements d'eaux usées

(éventuellement eaux pluviales), d'eau potable, de réseaux d'électricité, de téléphone et le cas échéant, de gaz, réalisés par l'AMENAGEUR.

Le CONSTRUCTEUR a le droit d'ouvrir des tranchées sur son domaine privé exclusivement pour l'exécution de ses branchements et raccordements particuliers.

Ceux-ci aussi, comme les installations intérieures correspondantes, doivent respecter les lois et les règlements qui leur sont applicables et que le CONSTRUCTEUR est réputé connaître.

Il fait son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics ou concédés.

Après remise des ouvrages, ceux-ci sont soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Le CONSTRUCTEUR fait son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, susceptibles de lui être réclamés par la VILLE ou les services publics. Tous travaux décidés par l'AMENAGEUR ou la VILLE dus au non-respect de ses obligations par le CONSTRUCTEUR, sont exclusivement à la charge du CONSTRUCTEUR, et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par le CONSTRUCTEUR qui s'y oblige.

23.4 Reconnaissance des sols

L'AMENAGEUR a fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance des sols dans le périmètre de la Z.A.C. Les études sont remises au constructeur, qui le reconnaît. Cependant l'AMENAGEUR souligne au CONSTRUCTEUR les limites de ces études établies pour le dimensionnement des voiries. Elles ne dispensent pas celui-ci de procéder à ses propres sondages et études de sols, préalablement à l'édification des constructions qu'il envisage, afin de déterminer les préconisations techniques et les définitions de fondations de sa construction.

A cet effet, le CONSTRUCTEUR est autorisé à pénétrer sur le terrain objet de la présente vente, en vue de la réalisation de ses études de sol, dès avant la signature de l'acte authentique.

23.5 Relations avec les autres constructeurs :

Le CONSTRUCTEUR est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres CONSTRUCTEURS que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu à l'égard des autres CONSTRUCTEURS, de réparer tous désordres causés de son fait aux voies, réseaux et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, des dépôts de matériaux ou de gravats sur les voies ou sur les parcelles voisines, il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existants sur son propre terrain, du fait des travaux de construction.

Il est, en particulier interdit, sur la voie publique, de gâcher du mortier et d'installer des engins de levage.

Il doit procéder au nettoyage de la chaussée autant que nécessaire ou participer aux frais occasionnés par cette opération.

23.6 Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes, et plus généralement les éléments extérieurs en bois, doivent être vernis ou peints autant que nécessaire, de façon à maintenir l'ensemble dans un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être entretenus.

24 - UTILISATION -ENTRETIEN DES TERRAINS A USAGE PRIVATIF ET PUBLIC

A) UTILISATION ET ENTRETIEN DES TERRAINS PRIVATIFS

Le CONSTRUCTEUR entretient soigneusement sa parcelle, avant, pendant et après la construction.

Le CONSTRUCTEUR ne peut faire aucun autre usage des terrains et des constructions que celui prévu au P.L.U. Le droit de jouissance du terrain oblige le CONSTRUCTEUR à ne pas nuire aux droits des autres CONSTRUCTEURS, notamment en ce qui concerne la sécurité, les nuisances de bruit et d'odeur.

Les espaces verts aménagés par le CONSTRUCTEUR feront l'objet de soins d'arrosage et de tontes régulières.

Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à utiliser son terrain pour effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit.

Les arbres de haute tige seront implantés à 2 mètres minimum des limites parcellaires. Les haies entretenues à moins de 2 mètres de hauteur devront être implantées à 50 cm minimum des limites parcellaires, être régulièrement taillées et ne pas déborder sur les parcelles ou emprises de voirie et espaces publics.

B) CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

1. L'emprise des voies, places, passages piétons, espaces libres et de stationnement collectif, demeure affectée à la circulation publique.

Au titre du traité de concession signé le 06/11/2017, la VILLE assurera l'entretien des voies et espaces libres au fur et à mesure de leur classement par la VILLE dans le domaine communal.

La présente clause ne peut faire obstacle d'une part, aux dispositions de l'article 14, d'autre part à la responsabilité décennale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages ou obligations contractuelles qui leur incombent jusqu'à la réception des travaux.

ARTICLE 25 - DISPOSITIONS VISANT LA BONNE TENUE DU NOUVEAU QUARTIER

En raison du nombre de logements prévus dans la Z.A.C, les règles suivantes s'appliquent à tout acquéreur de terrain comme à tout occupant de logement :

1. Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement des pluies, et notamment d'entraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur,

2. Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins

individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes. Il est toléré de le faire dans la partie du jardin non visible des voies publiques à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

En ce qui concerne les immeubles collectifs, il est interdit de faire sécher du linge sur les balcons.

3. Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes

a) Panonceau indiquant qu'une construction est à louer ou à vendre,

b) Panneaux de chantier des constructeurs ou de l'aménageur,

c) Panneaux de commercialisation de l'AMENAGEUR. Le CONSTRUCTEUR conservera le panneau sur domaine privatif jusqu'à l'enlèvement par l'AMENAGEUR dans un délai de trois mois de la vente du dernier terrain du secteur aménagé, sans indemnité de part ni d'autre,

d) Les panonceaux ou plaques de professions libérales.

4. Bruits : d'une manière générale, le **CONSTRUCTEUR** doit respecter la tranquillité du voisinage et du quartier.

5. Antennes : toute installation d'antenne sur les bâtiments sera réalisée de façon discrète.

Le diamètre des paraboles devra être inférieur à 1m2 sur les pavillons, elles doivent être discrètes et dans la mesure du possible non visible de la voirie. Les paraboles sont interdites sur les balcons et appuis de fenêtres.

6. Publicité, éclairage : compte tenu de leur importance pour la tenue du nouveau quartier tout projet de panneaux publicitaires relatifs à l'exercice d'une profession à l'intérieur des secteurs d'habitation est soumis à l'approbation de la VILLE. Tout projet d'éclairage à l'intérieur des parcelles doit éviter de gêner les usagers des voies publiques, et se conformer au règlement de la VILLE,

7. Assurance contre l'incendie : le **CONSTRUCTEUR** doit contracter une assurance incendie et recours des tiers pour les constructions édifiées sur son terrain.

ARTICLE 26 - LITIGE ENTRE LES CONSTRUCTEURS

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi, tant entre l'AMENAGEUR et le **CONSTRUCTEUR**, qu'entre les différents autres **CONSTRUCTEURS**

L'AMENAGEUR subroge le **CONSTRUCTEUR** dans tous ses droits ou actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

Tout propriétaire peut demander l'application des règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges à l'encontre d'un propriétaire défaillant, En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance de BEZIERS est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages et intérêts.

ARTICLE 27 - ACHÈVEMENT DE LA Z.A.C

A compter de l'achèvement de la Z.A.C, le présent cahier des charges deviendra caduc conformément aux dispositions de l'article L 311-6 issu de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

Les règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges sont permanentes et ne deviendront pas caduques au moment de la suppression de la zone.

ARTICLE 28- ARTICLE L 311-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain est délivré en application de l'article

L 311-6 du Code de l'Urbanisme et est approuvé par le Maire lors de chaque cession,

La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme dans un cahier des charges ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

ARTICLE 29 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du présent cahier des charges, l'AMENAGEUR fait élection de domicile en l'étude du Notaire dépositaire dudit cahier, à savoir Maître VERNAZOBRES, notaire à VIAS

ARTICLE 30 — CONDITIONS DE LA CESSION

Conformément aux dispositions du décret n° 55-216 du 3 Février 1955 et du décret n° 86-517 du 14 Mars 1986, le présent cahier des charges de cession devra obligatoirement être annexé à l'acte de cession du terrain.

»

Fin de rappel littéral

Il est ici précisé que par attestation en date du 24 septembre 2024, la société ANGELOTTI AMENAGEMENT a renoncé purement et simplement à l'application de l'article 5, B) dudit Cahier des Charges de Cession de Terrain relatif à la résolution de la vente, concernant le macro-lot 135-136, objet des présentes.

Annexe n°8 - Attestation Aménageur

Concernant le Macro-lot 135-136 qui est le Terrain formant assiette foncière sur lequel sera édifié l'Ensemble Immobilier objet des présentes :

Conformément au Cahier des charges de cession de terrains (CCCT) visé ci-avant et à la fiche du macro-lot **135-136** objet des présentes, il est indiqué que le macro-lot **135-136** doit recevoir l'affectation suivante : **Local d'activité + 88 logements collectifs (R+2+Attique)**.

La fiche de lot du Macro Lot **135-136** autorise une Surface de Plancher maximale de 6.308 m2.

Le Réservant déclare et garantit que son programme de construction de l'Ensemble Immobilier respecte la Surface de Plancher maximale affectée au macro lot **135-136** de la Zone d'aménagement concertée dénommée ZAC « FONT LONGUE » formant le Terrain.

Une copie de ladite fiche de lot du 14 avril 2025 signée par l'aménageur et approuvée par la Commune de VIAS le 27 avril 2025 est demeurée ci-après annexée.

Annexe n°9 - Fiche de lot — Macro Lot 135-136

Achèvement des travaux des VRD de la tranche n°3 de la ZAC :

Le Réservant précise que les travaux de viabilisation sont en cours.

La date prévisionnelle prévue pour l'achèvement des travaux de viabilisation est fixée en août 2025 sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension dudit délai.

Conformément à la concession d'aménagement, le Réservant se porte fort envers le Réservataire de l'obtention par l'Aménageur de la ZAC susvisée d'une garantie financière d'achèvement émanant d'un établissement bancaire européen notoirement solvable garantissant l'achèvement des équipements prévus dans le cadre de la ZAC et le paiement des participations pour la tranche 3 ; le tout préalablement à la signature de l'acte authentique constatant la réitération des présentes.

Eu égard aux développements qui précèdent concernant la ZAC « FONT LONGUE », le Réservant déclare et garantit que :

- (i) le programme de construction de l'Ensemble Immobilier respecte la fiche de lot du MacroLot 135-136, la totalité des stipulations du CCCT susvisé et de ses annexes susvisées ainsi que l'ensemble des pièces de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) «FONT LONGUE».
- (ii) l'Ensemble Immobilier, une fois qu'il sera achevé dans les conditions stipulées aux présentes, respectera la fiche de lot du MacroLot 135-136, la totalité des stipulations du CCCT susvisé et de ses annexes ainsi que l'ensemble des pièces de la ZAC «FONT LONGUE».

7.2. Permis de construire

Pour la réalisation de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, le réservant déclare :

7.2.1 Demande de permis de construire

Une demande de permis de construire a été déposée le 4 avril 2024 par la société MAIA auprès des services instructeurs de la Commune de VIAS (Hérault) qui lui en ont délivré récépissé sous le n° PC 34332 24 K 0018.

L'objet de la demande de permis de construire est la construction de 3 bâtiments en R+2 avec attique pour un total de 88 logements, avec 105 stationnements en sous-sol et d'un local d'activité en R+1, avec 78 stationnements en aérien sur une partie de la parcelle CY 478 pour 5.332 m².

Etant précisé qu'une demande de pièces complémentaires a été effectuée en date du 2 mai 2024 à laquelle il a été répondu le 1^{er} août 2024.

Le dossier de demande de permis de construire initialement déposé le 4 avril 2024 comprenait les pièces suivantes :

- CERFA de demande de PC en date du 29/03/2024
- CERFA spécifique ERP
- Plan de situation PC 1 en date du 04/04/2024
- Fiche de lot PC 02 A en date du 04/04/2024
- Plan du géomètre PC 02 B
- Plan masse PC 02 C en date du 04/04/2024
- Plan de masse - Principe réseaux PC 02 D en date du 04/04/2024
- Plan des clôtures PC 02 E en date du 04/04/2024
- Implantation – RDC PC 02 F en date du 04/04/2024
- Implantation - R+1 PC 02 G en date du 04/04/2024
- Implantation - R+2 PC 02 H en date du 04/04/2024
- Implantation – Attique PC 02 I en date du 04/04/2024
- Implantation - R-1 PC 02 J en date du 04/04/2024
- Coupes PC 03 A en date du 04/04/2024
- Coupes PC 03 B en date du 04/04/2024
- Notice architecturale PC04 en date du 04/04/2024
- Elévations PC 05 – A1 en date du 04/04/2024
- Elévations PC 05 – A2 en date du 04/04/2024
- Insertions paysagère PC 06 en date du 04/04/2024
- Axonométrie PC06 A en date du 04/04/2024
- Axonométrie PC06 B en date du 04/04/2024
- Axonométrie PC06 C en date du 04/04/2024
- Environnement proche / lointain PC 07 / 08 en date du 04/04/2024
- Tableau des surfaces – logements PC 17 en date du 04/04/2024
- Plan de division parcellaire PC 32 A en date du 04/04/2024
- Plan de division - Tranches des travaux PC 32 B en date du 04/04/2024
- Plan de masse PC 39-7 A en date du 04/04/2024
- Plan RDC PC 39-7 B en date du 04/04/2024
- Plan R+1 PC 39-7 C en date du 04/04/2024
- Plan de situation PC 40-4 A en date du 04/04/2024
- Plan masse PC 40-4 B en date du 04/04/2024
- Elévation PC 40-4 C en date du 04/04/2024
- Coupe PC 40-5 A en date du 04/04/2024
- Plan RDC PC 40-5 B en date du 04/04/2024

- Plan R+1 PC 40-5 C en date du 04/04/2024
- Formulaire d'attestation du respect de la réglementation thermique des 3 bâtiments au dépôt de la demande, en date du 28/03/2024
- Formulaire d'attestation du respect de la réglementation thermique du local au dépôt de la demande, en date du 28/03/2024
- Cahier des charges de cession de terrain
 - Logements collectifs libres
 - Annexe 1 : Plan périmétrique
 - Annexe 2 : Cahier des limites de prestation
 - Annexe 3 : Fiche de lot
- Avis de conformité architectural en date du 12/03/2024
- VIAS – ZAC FONT LONGUE – BATIMENT COMMERCE COQUE VIDE - ACCESSIBILITE accessibilité des personnes à mobilité réduite aux Établissements et Installations ouvertes au public (E.R.P. et I.O.P.)
- Notice sécurité ERP BATIMENT COMMERCE COQUE VIDE
- Notice accessibilité – Bâtiments A B et C
- Notice de sécurité incendie – Bâtiments A B et C

Le dossier avec les pièces complémentaires déposées le 1^{er} août 2024 comprenait les pièces suivantes :

- CERFA 29/03/2024
- Courrier de demande de pièces complémentaires et de modification du délai d'instruction, en date du 2 mai 2024
- Plan de situation PC01 en date du 01/08/2024
- Fiche de lot PC02-A en date du 01/08/2024
- Plan de géomètre PC02-B en date du 01/08/2024
- Plan masse PC02-C en date du 01/08/2024
- Plan de masse - Principe réseaux PC02-D en date du 01/08/2024
- Plan des clôtures PC02-E en date du 01/08/2024
- Implantation – RDC PC02-F en date du 01/08/2024
- Implantation – R+1 PC02-G en date du 01/08/2024
- Implantation – R+2 PC02-H en date du 01/08/2024
- Implantation – Attique PC02-I en date du 01/08/2024
- Implantation – R-1 PC02-J en date du 01/08/2024
- Coupe longitudinale PC03-A en date du 01/08/2024
- Coupe PC03-B en date du 01/08/2024
- Notice architecturale PC04 en date du 01/08/2024
- Elévations PC05-A1 en date du 01/08/2024
- Elévations PC05-A2 en date du 01/08/2024
- Elévations PC05-A3 en date du 01/08/2024
- Elévations PC05-A4 en date du 01/08/2024
- Elévations PC05-A5 en date du 01/08/2024
- Insertion paysagère PC06-A1 en date du 01/08/2024
- Insertion paysagère PC06-A2 en date du 01/08/2024
- Axonométrie PC06-B en date du 01/08/2024
- Axonométrie PC06-C en date du 01/08/2024
- Axonométrie PC06-D en date du 01/08/2024
- Axonométrie PC06-E en date du 01/08/2024
- Environnement proche / lointain PC07/08 en date du 01/08/2024
- Tableau des surfaces – logements PC17 en date du 01/08/2024
- Plan de division parcellaire PC32-A en date du 01/08/2024
- Plan de division - Tranches des travaux PC32-B en date du 01/08/2024

- Plan masse PC39-7-A en date du 01/08/2024
- Plan RDC PC39-7-B en date du 01/08/2024
- Plan R+1 PC39-7-C en date du 01/08/2024
- Plan de situation PC40-4-A en date du 01/08/2024
- Défense incendie PC40-4-B1 en date du 01/08/2024
- Plan masse PC40-4-B2 en date du 01/08/2024
- Elévations - local d'activités PC40-4-C1 en date du 01/08/2024
- Elévation – accès logements PC40-4-C2 en date du 01/08/2024
- Coupe PC40-5-A en date du 01/08/2024
- Plan RDC PC40-5-B en date du 01/08/2024
- Plan R+1 PC40-5-C en date du 01/08/2024
- Cahier des charges de cession de terrain – Annexe 3 - Fiche de lot en date du 29/03/2024
- Dossier de création de ZAC – P4 - Résumé non technique de l'étude d'impact en date de mars 2016
- Dossier de création de ZAC – P5 – Etude d'impact en date de mars 2016

7.2.2 Obtention du permis de construire

Un arrêté de permis de construire a été délivré par Monsieur le Maire de VIAS, en date du 5 novembre 2024 sous le numéro PC 34332 24 K0018 et transmis en Préfecture le 7 novembre 2024.

Cet arrêté a autorisé la construction de 3 bâtiments en R+2 avec attique pour un total de 88 logements dont 4 sociaux, avec 105 stationnements en sous-sol et d'un local d'activité en R+1, avec 78 stationnements aériens.

L'opération sera réalisée en plusieurs tranches.

Pour une surface de plancher totale de 6.308 m².

7.2.3 Affichage du permis

Le permis de construire numéro PC 34332 24 K0018 a fait l'objet d'un affichage régulier et continu sur le terrain.

Le permis de construire susvisé a été affiché sur le terrain durant une période de deux mois ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat d'affichage dressé par Maître Gaëlle TEXIER, commissaire de justice associé à BEZIERS, en date des 12 novembre, 12 décembre 2024 et 13 janvier 2025.

7.2.4 Attestation de non recours, non retrait et absence de déféré préfectoral :

Le Réservant déclare et garantit :

- qu'il n'a été notifié d'aucun recours gracieux ou contentieux dans les délais et formes prévus par l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme.

- que le permis de construire a fait l'objet d'une demande de déféré préfectoral en date du 3 janvier 2025, rejeté le 21 janvier 2025.

- que le permis de construire susvisé n'a fait l'objet d'aucun retrait de la part du maire de la commune dans le délai de trois mois suivant sa délivrance, délai prévu par l'article L.424-5 du code de l'urbanisme,

- que par requêtes enregistrées le 28 avril 2025 le Préfet de l'Hérault a demandé au Tribunal Administratif de Montpellier :

* d'annuler l'arrêté de permis de construire numéro PC 34332 24 K0018 en date du 5 novembre 2024

* de suspendre l'exécution de l'arrêté de permis de construire numéro PC 34332 24 K0018 en date du 5 novembre 2024

- Par deux ordonnances n° 2503059 et n° 2503060 en date du 6 juin 2025 le Tribunal Administratif de Montpellier a pris acte du désistement du Préfet de l'Hérault des deux requêtes en date du 28 avril 2025 ci-dessus relatées.

Ces déclarations du réservant sont corroborées par les documents suivants :

- une attestation de la Mairie de VIAS en date du 25 avril 2025 que le permis numéro PC 34332 24 K0018 susvisé n'a fait l'objet d'aucun recours, retrait mais d'un déféré préfectoral rejeté en suivant,
- une attestation du Greffe du Tribunal Administratif de MONTPELLIER en date du 4 avril 2025 que le permis numéro PC 34332 24 K0018 susvisé n'a fait l'objet d'aucun recours.
- Les deux ordonnances n° 2503059 et n° 2503060 en date du 6 juin 2025 du Tribunal Administratif de Montpellier prenant acte du désistement du Préfet de l'Hérault

7.3 Permis de construire modificatif

A) Demande de permis de construire modificatif

Une demande de permis de construire modificatif a été déposée le 14 mai 2025 par la société MAIA auprès des services instructeurs de la commune de VIAS (Hérault), qui lui en ont délivré récépissé sous le numéro PC 34332 24 K0018 M01.

Etant précisé qu'une demande de pièces complémentaires a été effectuée en date du 6 juin 2025 à laquelle il a été répondu le 1^{er} juillet 2025.

L'objet de la demande de permis de construire modificatif est :

- L'ajout de panneaux photovoltaïques en toiture,
 - La suppression du local transformateur,
 - La modification de l'assiette du permis (Cerfa, fiche de lot, et plan de vente du ML).
Les nouvelles parcelles concernées sont : CY 478p (5 189 m²) et CY 381p (143 m²).
- La superficie totale reste inchangée,**
- Le rehaussement des acrotères en toiture,
 - La création d'une place de stationnement supplémentaire en sous-sol.

Le dossier de demande de permis de construire modificatif comprenait les pièces suivantes :

- Fiche de lot PC 02 A en date du 13/05/2025
- Plan masse PC 02 C en date du 13/05/2025
- Plan de masse - Principe réseaux PC 02 D en date du 13/05/2025
- Plan des clôtures PC 02 E en date du 13/05/2025
- Implantation – RDC PC 02 F en date du 13/05/2025
- Implantation - R+1 PC 02 G en date du 13/05/2025
- Implantation - R+2 PC 02 H en date du 13/05/2025
- Implantation – Attique PC 02 I en date du 13/05/2025
- Implantation - R-1 PC 02 J en date du 13/05/2025
- Coupes longitudinale PC 03 A en date du 13/05/2025
- Coupes PC 03 B en date du 13/05/2025
- Notice architecturale PC04 A en date du 13/05/2025
- Notice architecturale PC04 B en date du 13/05/2025
- Elévations PC 05 – A1 en date du 13/05/2025
- Elévations PC 05 – A2 en date du 13/05/2025
- Elévations PC 05 – A3 en date du 13/05/2025
- Elévations PC 05 – A4 en date du 13/05/2025
- Elévations PC 05 – A5 en date du 13/05/2025
- Axonométrie PC06 B en date du 13/05/2025
- Axonométrie PC06 C en date du 13/05/2025
- Axonométrie PC06 D en date du 13/05/2025
- Axonométrie PC06 E en date du 13/05/2025
- Tableau des surfaces – logements PC 17 en date du 13/05/2025
- Plan de division parcellaire PC 32 A en date du 13/05/2025
- Plan de division - Tranches des travaux PC 32 B en date du 13/05/2025
- Plan du macro-lot en date du 25/03/2025
- ANNEXE 3 - CCCT en date d'avril 2025
- Récépissé dépôt en date du 14/05/2025

7.3. Archéologie préventive

7.3.1. Archéologie préventive – ZAC

Tranche 1 Archéologie :

Aux termes d'un arrêté préfectoral n° 76-2018-0861 du Préfet de la Région Occitanie en date du 17 octobre 2018, il a été porté prescription et attribution d'un diagnostic d'archéologie préventive préalablement à la réalisation du projet de ZAC FONT LONT LONGUE (**Tranche 1 archéologie**) concernant les parcelles cadastrées section CY numéros 16p, 17, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 33 et 34 pour une emprise de 65.946 m².

Aux termes d'un arrêté préfectoral n° 76-2019-0405 du Préfet de la Région Occitanie en date du 22 mai 2019, il a été porté prescription d'une fouille d'archéologie préventive préalablement à la réalisation du projet de ZAC FONT LONGUE (Tranche 1). L'emprise soumise à la fouille porte **uniquement** sur les parcelles section CY numéros 23 et 24 pour une emprise de 6.000 m².

Le Vendeur déclare et garantit que ledit arrêté a eu pour conséquence de libérer de toutes contraintes archéologiques les parcelles cadastrées section CY numéro 16p, 17, 25, 26, 27, 28, 33 et 34.

Il résulte d'un courrier établi par Monsieur le Préfet de la Région Occitanie en date du 11 mars 2020 suite aux fouilles prescrites par l'arrêté préfectoral n° 76-2019-0405 ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

« La fouille d'archéologie préventive au lieu-dit Font-Longue sur la commune de Vias (34), parcelles CY 23 et 24, sous la responsabilité de Wilfrid GALIN (société ACTER) est maintenant terminée.

[...]

Dans ce contexte, les terrains concernés par la fouille peuvent, dès à présent, être libérés de toutes contraintes archéologiques. »

Tranche 2 Archéologie :

Aux termes d'un arrêté préfectoral n° 76-2020-0797 en date du 11 septembre 2020, il a été porté prescription et attribution d'un diagnostic d'archéologie préventive préalablement à la réalisation du projet de ZAC FONT LONT LONGUE (**Tranche 2 archéologie**) concernant les parcelles cadastrées section CY numéros 16p, 17p, 18, 19, 20, 21 et 22 pour une emprise de 87.591 m².

Aux termes d'un arrêté préfectoral n° 76-2021-0618 en date du 6 mai 2021 portant modification de l'arrêté préfectoral n° 76-2020-0797 en date du 11 septembre 2020 susvisé, il a été décidé d'exclure la parcelle cadastrée section CY numéro 18 d'une surface de 6.161 m² de l'emprise du diagnostic.

Etant ici précisé que ladite parcelle est un parc réservé.

Il résulte d'un courrier établi par Monsieur le Préfet de la Région Occitanie en date du 21 octobre 2021 suite à l'arrêté préfectoral n° 76-2020-0797 en date du 11 septembre 2020 ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

« Je vous informe que l'INRAP - Direction interrégionale Midi-Méditerranée m'a remis le 1^{er} octobre 2021, le rapport conforme rendant compte de l'opération d'archéologie préventive prescrite par l'arrêté visé en référence pour **une première tranche. Il reste 2 parcelles à diagnostiquer, références cadastrales CY 19 et CY 20, qui ne sont pas libérées des contraintes archéologiques.**

Au vu des résultats de cette opération, je suis d'ores et déjà en mesure de vous informer que le terrain concerné par cette tranche ne donnera lieu à aucune prescription postérieure. **Le terrain est donc libéré de toute contrainte au titre de l'archéologie préventive.** »

Il est précisé que les tranches visées concernent exclusivement les tranches « archéologiques » et non les tranches de la ZAC.

Le Réserveur déclare et garantit que :

- (i) **les parcelles cadastrées section CY numéros 19 et 20 sont situées dans la tranche 4 (opérationnelle) de la ZAC et ne concernent pas le BIEN objet des présentes ;**
- (ii) **la tranche 3 de la ZAC est autonome et indépendante que de la tranche 4.**

Précision ici faite que lesdites pièces seront déposées au rang des minutes du notaire associé soussigné aux frais de Réserveur préalablement à la réitération de l'acte de vente.

7.3.2. Archéologie — Terrain

Le Réserveur déclare qu'aucune mesure d'archéologie préventive n'est prescrite par le permis de construire de l'Ensemble Immobilier.

7.4. Loi sur l'eau

7.4.1. Loi sur l'eau — Dossier environnementale unique

Aux termes d'un récépissé délivré par la Préfecture de l'Hérault sous le n° 34-2019-00089 en date du 16 juillet 2019 il a été accusé réception du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau au titre de l'aménagement.

Ce dossier de déclaration comprenait les pièces suivantes :

- Pièce 1 : document de présentation
- Pièce 2 : pièces graphiques
- Pièce 3 : plan de fonctionnement hydraulique
- Pièce 4 : fiche d'étude synthétique
- Pièce 5 : attestation
- Pièce 6 : étude d'impact
- Pièce 7 : résumé non technique de l'étude
- Pièce 8 : avis de la DREAL
- Pièce 9 : courrier d'accord de la SNCF

Par courrier en date du 19 Août 2019 émanant de la Direction départementale des territoires et de la Mer, Préfecture de l'Hérault, adressé à la Commune de VIAS, cette dernière a été informée que la préfecture ne comptait pas faire opposition à la déclaration au titre de la loi sur l'eau relative à l'aménagement de la ZAC FONT LONGUE et que l'opération pouvait être entreprise à la réception du courrier.

Précision ici faite que lesdites pièces seront déposées au rang des minutes du notaire associé soussigné aux frais de Réserveur préalablement à la réitération de l'acte de vente.

7.4.2. Loi sur l'eau - Terrain

Le Réserveur déclare et garantit que le projet de construction de l'Ensemble Immobilier n'était pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, reprise aux articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement ainsi qu'il résulte du permis de construire susvisé.

8. Caractéristiques techniques des Biens

Les Biens à édifier et à livrer par le Réserveur devront l'être suivant les pièces, plans et document définissant la consistance et les caractéristiques techniques des ouvrages suivants demeurés ci-annexés :

- Plan masse (1/300 – PC 02-D) en date du 4 avril 2024.

Annexe n°10 - Plan Masse

- Plans des niveaux rez-de-chaussée, premier étage, deuxième étage, attique, en date du 4 avril 2024 :
 - Plan niveau RDC échelle 1/300 – PC 02-F
 - Plan niveau R+1 échelle 1/300 – PC 02-G
 - Plan niveau R+2 échelle 1/300 – PC 02-H
 - Plan niveau Attique échelle 1/300 – PC 02-I

Annexe n°11 - Plans des niveaux

- Plans des coupes en date du 4 avril 2024 :
 - Plan des coupes longitudinales échelle 1/300 – PC 03-A
 - Plan des coupes bâtiment A et C échelle 1/300 – PC 03-B

Annexe n°12 - Plans des coupes

- Plans des façades en date du 4 avril 2024 :
 - Plans des façades échelle 1/300 – PC 05-A1
 - Plans des façades échelle 1/200 – PC 05-A2
 - Plans des façades échelle 1/200 – PC 05-A3
 - Plans des façades échelle 1/200 – PC 05-A4
 - Plans des façades échelle 1/200 – PC 05-A5

Annexe n°13 - Plans des façades

- Plan des stationnements en date du 29 avril 2025

Annexe n°14 - Plan repérage stationnements

- Notice descriptive réglementaire en date du 2 juin 2025, conforme à l'arrêté du 10 mai 1968.

Annexe n°15 - Notice

Le Réservataire reconnaît avoir reçu une copie de ces documents et en avoir pris connaissance.

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés pour l'édification de l'Ensemble Immobilier, ainsi que leur mode d'utilisation, sont précisés dans la Notice susvisée.

En cas de contradiction entre les pièces techniques :

- les plans prévaudront pour la distribution et les cotes,
- et la Notice prévaudra pour le genre et la qualité des prestations, des matériaux et des équipements à installer.

Toutefois, nonobstant les dispositions qui précèdent, si des prestations sont indiquées sur les plans annexés aux présentes, elles seront considérées comme dues par le Réservant quand bien même celles-ci ne seraient pas répertoriées dans la notice descriptive.

9. Prix

9.1. Prix de vente

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse, de **TROIS MILLIONS QUATRE-CENT QUARANTE DEUX MILLE CINQ CENT EUROS (3.442.500,00 EUR)**, lequel prix se décompose comme suit :

- Prix hors taxe de : **DEUX MILLIONS HUIT-CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (2.868.750,00 EUR)**,
- Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 %, de : **CINQ-CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (573.750,00 EUR)**.

Le prix ne sera pas actualisé, modifié, ni amendé. Afin d'éviter toute confusion, toute augmentation du coût des matériaux ou de la main-d'œuvre, de l'équipement ou des machines n'entraînera aucun changement du prix.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du taux de la T.V.A. ou de l'incidence créée par toute autre taxe ou contribution non liée au permis de construire et ses éventuels modificatifs, le prix toutes taxes comprises ci-dessus sera majoré ou

minoré de l'incidence de cette modification ; ladite modification faisant le profit ou la perte exclusive du Réservataire.

Le prix ci-dessus ne tient pas compte :

- des frais de vente (y compris des frais de publicité foncière) à la charge du Réservataire
- s'il y a lieu des frais liés au financement du Réservataire, à la charge de celui-ci.
- des frais des éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs par rapport aux prévisions du présent contrat et de ses annexes, qui pourraient être le cas échéant demandés par le Réservataire et qui auraient été acceptés par le Réservant.

9.2. Paiement du prix

Le prix toutes taxes comprises ci-dessus sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux aux échéances ci-après :

Le prix toutes taxes comprises ci-dessus sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux aux échéances ci-après :

o	Stade	Echéance (en % du prix TTC)	Echéance cumulée
	A la signature de l'Acte de Vente, remise de la déclaration d'ouverture de chantier et attestation de démarrage effectif des travaux établie par le Maître d'œuvre	5 %	5 %
	A l'achèvement des fondations	30 %	35%
	A l'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée	30 %	65 %
	A l'achèvement des sols	30%	95%
	A la livraison	5%	100%

Le Réservant précisera au Réservataire les dates prévisionnelles préalablement à l'Acte de Vente.

9.3. Modalités de paiement du prix

Le Réservant devra notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception, au Réservataire la réalisation de chacun des événements ci-dessus dont dépend l'exigibilité de la fraction du prix stipulée payable à terme, dûment justifiée conformément à l'article ci-dessus « Paiement du prix ».

Ces notifications seront des conditions déterminantes pour le paiement de chaque fraction du prix.

Chacune de ces fractions devra être payée par virement dans les TRENTE (30) Jours Ouvrés de la réception de la notification correspondante, sauf en ce qui concerne l'échéance de « Livraison » qui devra être payée par virement à la livraison selon les modalités ci-après définies, contre remise des clés.

L'ordre de virement sera notifié par le Réservataire au Réservant en la personne de Madame Marie-Hélène NOGUES dont les coordonnées sont les suivantes :

- Fonction : Assistante de Direction Commerciale
- Adresse : Le Red Line, 85 Avenue Georges Frêche, 34170 CASTELNAU-LE-LEZ
- N° de téléphone : 04.67.22.12.22
- Adresse électronique : marie-helene.nogues@angelotti.fr

Les modalités d'exécution du virement de l'échéance « Livraison » permettant d'assurer un mouvement réel des fonds sur le compte ouvert au nom du Réservant concomitamment à la remise des clés sont les suivantes (« J » étant le jour prévu pour le procès-verbal de livraison) :

- . J-5 (jour ouvré) : visite des Biens, collecte des documents et signature d'un procès-verbal de pré-livraison,
- . J-3 (jour ouvré) : ordre de virement au profit du Réservant devenu Vendeur,
- . Jour J : réception des fonds par le Réservant devenu Vendeur, remise des clés et signature du procès-verbal de livraison auquel est annexé le procès-verbal de pré-livraison.

Ces paiements pour être libératoires devront être versés au crédit du compte centralisateur ouvert au nom du Réservant sous les références qui seront communiquées préalablement à la signature de l'Acte de Vente.

9.4. Pénalités de retard

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance serait passible, après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de HUIT (8) Jours suivant sa réception, d'une pénalité de UN POUR CENT (1%) par mois de retard calculé prorata temporis.

Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part du Réservant, accord de délai de règlement.

9.5. Hypothèque légale du vendeur – Action résolutoire - Dispense d'inscription

En cas de réalisation de la vente, le Réservant devenu vendeur fera réserve à son profit de l'hypothèque légale du vendeur prévue à l'article 2402 1° du Code civil et de l'action résolutoire y attachée mais dispensera le notaire soussigné de prendre inscription de cette hypothèque, se réservant de requérir pareille inscription par la suite si bon lui semble.

Etant observé que l'hypothèque prendra rang à la date de son inscription et l'action résolutoire établie par l'article 1654 du Code civil ne pourra être exercée par le Réservant au préjudice des tiers ayant acquis du chef du Réservataire des droits sur les Biens et qui les auraient publiés.

Le Réservant pourra demander qu'il lui soit délivré, aux frais du Réservataire, une copie exécutoire de l'Acte de Vente.

Il s'engagera en outre, aux termes de l'Acte de Vente, à céder son rang à tout établissement financier qui financerait exclusivement tout ou partie de l'acquisition des Biens.

Il s'engagera en outre à ne pas exercer l'action résolutoire sans l'accord du prêteur tant celle prévue par l'article 1654 du Code civil que celle visée par l'article 1224 du Code civil.

Tous les frais, droits et émoluments de la cession d'antériorité et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge du Réservataire.

10. Propriété-Jouissance

Si la vente se réalise, le Réservataire deviendra propriétaire des Biens et des ouvrages alors existants, à compter du jour de la signature de l'Acte de Vente.

Le Réservataire deviendra propriétaire des ouvrages à venir par voie d'accession, au fur et à mesure de leur exécution.

Il en aura la jouissance dès la livraison, après l'achèvement des travaux, au jour de la mise à disposition par la prise de possession dans les conditions ci-après définies.

Le Réservataire ne pourra exiger d'entrer en jouissance qu'après avoir signé le procès-verbal de livraison prévu ci-après et après avoir réglé au Réservant toutes les sommes qui lui seront dues à cette époque au titre de l'Acte de Vente et des éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs commandés par le Réservataire et acceptés par le Réservant.

11. Modalités de construction des Biens

La vente aura lieu conformément à l'article 1601-3 du Code civil, et sous les charges et conditions suivantes.

Le Réservant s'obligera :

- à achever la construction de l'Ensemble Immobilier et à l'aménagement des éléments d'équipements communs,
- à livrer ledit Ensemble Immobilier.

11.1. Conditions de réalisation des travaux et modifications

Le Réservant s'obligera à poursuivre la construction de l'Ensemble Immobilier et à l'achever dans le délai ci-après fixé, conformément à la Notice et aux plans et documents définis sous l'article « Caractéristiques techniques des Biens » ci-dessus, ainsi qu'à l'arrêté de permis de construire et ses éventuels modificatifs obtenus par le Réservant.

Le Réservant s'oblige à faire réaliser l'Ensemble Immobilier en conformité avec les stipulations du présent contrat, les règles de l'art, les normes techniques et notamment les DTU (documents techniques unifiés), ainsi qu'avec l'ensemble des lois et règlements, notamment les prescriptions de sécurité, la législation du travail, les préconisations du permis de construire et de ses éventuels permis de construire modificatifs, et d'une façon générale, celles de toutes autorités administratives concernées par le projet, et, plus généralement, les lois et règlements en vigueur et applicables à la construction de l'Ensemble Immobilier compte tenu de la date et du contenu des demandes de permis de construire et des modificatifs éventuels.

Il s'oblige en outre à faire réaliser l'Ensemble Immobilier dans les conditions permettant l'utilisation de ceux-ci par le Réservataire conformément à la destination et dans les termes et conditions des présentes.

Le Réservant pourra, au cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels s'avèreraient difficiles ou susceptibles de provoquer des désordres, les remplacer par d'autres similaires, de qualité au moins équivalente ; cette équivalence devra être attestée par un écrit du maître d'œuvre et le

Réservataire devra en être informé QUINZE (15) Jours avant leur mise en œuvre et pourra s'y opposer pour un motif légitime.

Le Réservant pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction sous la condition que le Réservataire en soit informé QUINZE (15) Jours avant leur mise en œuvre. Le Réservataire pourra s'y opposer pour un motif légitime.

11.2. Superficie – Tolérances de construction

Il est expressément convenu entre les Parties qu'une différence de **CINQ POUR CENT (5%)** en moins de la surface utile globale sera tenue pour admissible et ne pourra motiver aucune réclamation.

Au-delà il y aura lieu de réduire le prix proportionnellement à la différence de surface excédant le seuil de tolérance ci-dessus fixé sur la base du prix Hors Taxes du mètre carré de surface utile, TVA en sus, soit **DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (2.250,00 EUR) HT.**

Le Réservant s'engage à faire établir un relevé des surfaces par un géomètre expert avec les plans des logements mis à jour par l'architecte en format DWG, qu'il transmettra au Réservataire à l'achèvement.

En cas dépassement de la tolérance, l'indemnité due sera en premier lieu déduite de la somme exigible au stade livraison et pour le surplus reversé par le réservant au réservataire sur les sommes qu'il aurait encaissées.

Toute augmentation de superficie n'entraînera aucune augmentation de prix.

11.3. Travaux modificatifs ou complémentaires

Dans le cas où le Réservataire, postérieurement à la signature de l'Acte de Vente et au plus tard avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications soient apportées ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra s'adresser au Réservant qui appréciera avec le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, si les modifications demandées sont réalisables, sans mettre obstacle à la délivrance de l'attestation de non contestation de conformité.

Le Réservant soumettra au Réservataire le prix de ces travaux, ses modalités de paiement et le cas échéant la prolongation du délai d'exécution.

En cas d'acceptation, ces travaux ne seront entrepris qu'après réception par le Réservant d'un ordre écrit du Réservataire acceptant l'ensemble des conditions fixées dans le devis et notamment leur nature précise, leurs échéances, leurs prix et leurs modalités de paiement.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas au caractère du prix de vente, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement mais ces travaux bénéficieront des mêmes garanties et assurances.

Enfin, l'acceptation de devis par le Réservataire n'emportera pas pour ce dernier le droit d'accéder au chantier, toute visite de ce dernier ne pouvant avoir lieu qu'avec l'accompagnement du Réservant et sur rendez-vous.

Par suite de l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires susvisés, le délai de livraison pourra le cas échéant se trouver annulé et éventuellement remplacé par celui arrêté entre le Réservant et le Réservataire lors de la commande.

11.4. Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Pour l'application de l'article R.4532-97 du Code du Travail, le Réserveant déclare que l'Ensemble Immobilier sera édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993.

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage, tel que visé par l'article L.4532-16 du Code du Travail, sera remis par le coordonnateur au Réserveant. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes du Notaire soussigné et un autre exemplaire sera remis au Réserveataire.

11.5. Qualités et pouvoirs conférés au Réserveant

En contrepartie des obligations contractées par le Réserveant, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est convenu ce qui suit :

11.5.1. Conservation par le Réserveant de la qualité de Maître de l'Ouvrage

Le Réserveant conservera malgré la vente la qualité de Maître d'Ouvrage vis à vis des architectes, entrepreneurs, autres techniciens et hommes de l'art et vis à vis de toutes administrations ou services concernés et d'une manière générale, vis à vis des tiers.

En conséquence, le Réserveant aura seul qualité tant pour donner des instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués.

Le Réserveant s'interdira toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et devis descriptifs qui n'auront pas reçu préalablement l'accord écrit du Réserveataire.

Le Réserveataire ne pourra s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du Réserveant et se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

11.5.2. Pouvoirs pour passer les conventions nécessaires à l'édification des Biens et à leur mise en état d'habitabilité

Le Réserveant disposera du pouvoir de passer les conventions nécessaires à la construction de l'Ensemble Immobilier et de sa mise en état d'habitabilité.

Le Réserveataire du seul fait de la signature de l'Acte de Vente constituera le Réserveant pour son mandataire exclusif à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction de l'Ensemble Immobilier sus désigné et confère au Réserveant d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire des Biens, et pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,
- pour assurer la desserte des Biens et leur raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Le Réserveant aura tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrains, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions quel qu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles soit à la réalisation des Biens projetés, soit à leur desserte.

Le Réserveant aura tous pouvoirs pour demander tout permis de construire modificatif qui n'affecterait pas la consistance des Biens, à charge d'en informer le Réserveataire qui pourra s'y opposer. En outre, le Réserveant ne pourra, dans l'exercice

de cette faculté, porter atteinte à la consistance des Biens, sauf accord exprès du Réserveataire.

Etant ici précisé que le Réserveant s'obligera en cas de permis de construire modificatif en cours de chantier à en aviser la Banque ayant délivré la garantie bancaire d'achèvement et à en justifier au Réserveataire devenu Acquéreur.

Les pouvoirs résultant du présent paragraphe sont conférés au Réserveant en contrepartie des engagements contractés envers le Réserveataire. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables.

Ils expireront UN (1) an après la délivrance de l'attestation de non contestation de conformité.

Le Réserveant devra en rendre compte au Réserveataire conformément à l'article 1993 du Code civil. Toutefois, les sommes qui pourraient être payées à des tiers pour l'achat de servitudes, de mitoyennetés, de droits de passage, de droits de vues ou de terrains, seront supportées par le Réserveant sans augmentation du prix de la vente.

Préalablement à la constitution de toutes nouvelles servitudes, le Réserveant notifiera au Réserveataire les projets et plans de servitudes pour obtenir son accord, sauf accord préalable du Réserveataire.

Aucun acte de disposition ne pourra être effectué par le Réserveant sans l'accord du Réserveataire.

11.6. Visite du chantier

Nonobstant ce qui est énoncé ci-dessus, il est convenu que le Réserveataire ou son mandataire pourra accéder au chantier, en présence du Réserveant ou de son mandataire et sur rendez-vous.

12. Achèvement et livraison des Biens

12.1. Définition de l'achèvement

Les Parties déclarent qu'elles entendent s'en rapporter pour la notion d'achèvement aux dispositions de l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

Article R.261-1 :

« L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé, au sens de l'article 1601-2 du Code Civil, reproduit à l'article L.261-2 du présent Code et de l'article L.261-11 du présent Code, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L.261-15.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du code Civil reproduit à l'article L 261-5 du présent Code et de l'article L.242-1 du code des assurances. »

Il est expressément convenu que l'achèvement des Biens s'appréciera tant à l'égard des biens réservés qu'à l'égard de leurs locaux accessoires et tous ouvrages nécessaires à leur desserte et à leur usage conformément à leur destination.

En ce qui concerne les espaces verts, le Réserveur se réserve la possibilité de différer leur aménagement dans les conditions de l'article 12.9 des présentes;

Le Réserveur s'oblige néanmoins à permettre une desserte normale des Biens tant que les espaces verts ne sont pas aménagés.

Cette obligation d'achever comportera pour le Réserveur celle d'obtenir, le moment venu, l'attestation de non contestation de conformité prévu par l'article R.462-10 du Code de l'Urbanisme.

Le Réserveur s'oblige à achever l'Ensemble Immobilier conformément à la Notice, aux plans ci-annexés ainsi qu'à l'arrêté de permis de construire et ses éventuels modificatifs obtenus par le Réserveur.

Il est rappelé que conformément à l'article R.261-24 : « la personne qui constate l'achèvement remet au vendeur une attestation d'achèvement, en trois exemplaires originaux, établie conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé du logement. Le vendeur remet l'un des trois exemplaires de cette attestation à l'organisme garant mentionné à l'article R.261-17 et un autre au notaire chargé de la vente ».

12.2. Date prévisionnelle de livraison

Le Réserveur devra mener les travaux de telle sorte que l'Ensemble Immobilier soit achevé et livré **au plus tard dans les 24 mois de l'acte de réitération des présentes.**

Le tout, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison ayant une incidence sur les travaux, cette incidence ainsi que le décompte des jours de retard devant être justifiées par une attestation motivée du maître d'œuvre d'exécution de l'opération.

Pour l'application du délai de livraison ci-dessus fixé, seront exclusivement considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- Les intempéries définies comme des conditions atmosphériques et/ou inondations rendant dangereux ou impossible l'accomplissement du travail eu égard soit à la santé ou à la sécurité des intervenants sur le chantier, soit à la nature ou à la technique du travail à accomplir circonscrites aux états justificatifs édités par la FFB ou à défaut par les relevés météorologiques de la station la plus proche.

- La grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.

- Les jours de grève d'une catégorie socio-professionnelle déterminée extérieure au chantier (ex : grève des transports routiers). Le Réserveur devenu Vendeur devra justifier des retards induits par ces jours de grève pour se prévaloir d'un décalage du délai de livraison.

- Le retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou de la déconfiture des ou de l'une des entreprises, du maître d'œuvre (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets). Le délai pris en compte sera limité à 3 mois. Etant ici précisé que les cas de redressement et liquidation judiciaire devront être attestés par un certificat du greffe du Tribunal de Commerce.

- Les retards provenant d'anomalies du sous-sol (telles que la présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprise ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation, le tout dès lors qu'ils n'auraient pas été révélés par les études géotechniques réalisées par le Réserveur devenu Vendeur.

- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au Réserveur devenu Vendeur.

- Les troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.

- Les retards imputables aux compagnies concessionnaires (EDF, GDF, ORANGE, Compagnie des Eaux...), dès lors que le Réserveur devenu Vendeur aura accompli toutes diligences nécessaires et pour autant que ces retards ne soient pas imputables à la négligence ou la faute du Réserveur devenu Vendeur.

- Les retards de paiement du Réserveur devenu Acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs demandés par le Réserveur devenu Acquéreur que le Réserveur devenu Vendeur aurait accepté de réaliser.

- Les retards du Réserveur devenu Acquéreur pour effectuer ses choix de prestations.

- Le retard résultant d'épidémies ou pandémies rendant impossible la poursuite du chantier dans des conditions normales.

- Les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux liées à un désordre national ou international. Observation étant ici faite que le retard lié aux difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux pris en compte sera limité à 30 (TRENTE) Jours.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai telle que définie ci-dessus, la date prévisionnelle d'achèvement définie ci-dessus pour la livraison des logements sera différée d'un laps de temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait perturbé la poursuite normale des travaux en raison de la répercussion sur l'organisation du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le Réserveur devenu Vendeur au Réserveur devenu Acquéreur par une lettre du Maître d'Œuvre d'Exécution détaillant de manière précise les caractéristiques de la cause de retard, accompagnée de l'ensemble des justificatifs nécessaires dans un délai d'un mois à compter de la survenance de l'une de ces circonstances à l'exception des intempéries qui devront être justifiées dans un délai de trois (3) mois.

Tout cas de force majeure évoqué par le Réserveur devenu Vendeur devra être justifié au Réserveur devenu Acquéreur dans les mêmes conditions qui devra au surplus attester de manière non équivoque les caractéristiques de la force majeure de l'article 1218 du code civil.

A défaut du respect de cette information dans les conditions de formes et de délais ci-dessus mentionnées, l'événement ne pourra pas constituer une cause de

retard ou un cas de force majeure et le Réservataire devenu Acquéreur sera en droit de réclamer l'application des pénalités de retard.

12.3 Constatation de l'achèvement – Livraison

Il est convenu que l'achèvement s'entendra tel qu'il est défini à l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

PROJET

La constatation de l'achèvement n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni renonciation aux droits que le **RESERVATAIRE** tient de l'article 1642-1 du Code civil.

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée résultera de la constatation qui en sera faite de la façon suivante :

Le **RESERVANT** notifiera au **RESERVATAIRE** par lettre recommandée avec accusé de réception le certificat de l'architecte ou du maître d'œuvre attestant l'achèvement au sens défini à l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Par la même lettre, le **RESERVANT** invitera le **RESERVATAIRE** à constater la réalité de cet achèvement à jour et heure fixés, au minimum trente (30) jours après la date d'envoi de cette notification.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal.

Quatre hypothèses peuvent alors se présenter :

- **Première hypothèse**

Le **RESERVATAIRE** prend possession des biens vendus, sans formuler aucune réserve : il procède au règlement des sommes dues ainsi qu'il est prévu au paragraphe "**dispositions relatives aux fractions du prix payables à terme**" ; les clés lui seront alors remises et il prend possession des lieux.

- **Deuxième hypothèse**

Le **RESERVATAIRE** prend possession des biens vendus, mais en formulant des réserves : il procède au règlement des sommes dues ainsi qu'il est prévu au paragraphe "**DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME**" ; les clés lui seront alors remises et il prend possession des lieux.

Dans les cas visés aux première et deuxième hypothèse ci-dessus, la livraison sera constatée par un procès-verbal contradictoire. Le **RESERVANT** devra effectuer ou faire effectuer les travaux nécessaires pour la levée des réserves émises par le **RESERVATAIRE** et consignées au procès-verbal contradictoirement dressé entre les parties.

- **Troisième hypothèse**

Le **RESERVATAIRE** refuse de prendre possession des biens vendus, considérant que lesdits biens ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis. Aucun règlement n'intervient. Les clés ne lui sont pas remises et il ne prend pas possession des lieux.

Un procès-verbal constatant le refus de constatation de cet achèvement et le refus de livraison est établi.

Dans ce cas et à défaut d'accord entre le **RESERVANT** et le **RESERVATAIRE** dans les dix (10) jours de ce procès-verbal sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement tel que défini ci-dessus, les parties, dans les dix (10) jours de la constatation de ce désaccord, conviennent d'un commun accord de désigner un homme de l'art qui indiquera si les BIENS immobiliers vendus sont achevés ou non achevés au sens des critères ci-dessus définis, et dans la négative quels sont les travaux indispensables pour que lesdits BIENS soient achevés au sens de ces mêmes critères. Étant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle constatation de l'achèvement des BIENS en présence de cet homme de l'art.

Au cas où le **RESERVATAIRE** et le **RESERVANT** ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art, et éventuellement par sa désignation par voie de référé, seront à la charge du **RESERVATAIRE** ou du **RESERVANT** suivant que l'homme de l'art aura conclu ou non à l'achèvement des locaux et du programme de construction dont ils dépendent au sens des critères ci-dessus définis.

Si l'homme de l'art conclut que les **BIENS** en cause sont achevés, la partie du prix exigible à la livraison sera réputée due à dater du jour où le **RESERVANT** aura convoqué le **RESERVATAIRE** pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de constatation d'achèvement, avec application des pénalités de retard prévues au paragraphe intitulé « **DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME** ».

- **Quatrième hypothèse**

Au cas où le **RESERVATAIRE** ne répondrait pas à la première convocation, il serait convoqué à nouveau par lettre recommandée avec accusé de réception. S'il n'est pas présent ou représenté à la date fixée par la seconde convocation, il serait réputé avoir reconnu de manière irrévocable l'achèvement des BIENS vendus, avoir pris possession des lieux en acceptant la livraison, et ce sans réserve, à cette seconde date. Le procès-verbal serait alors valablement établi par le **RESERVANT** seul ; il serait signifié au **RESERVATAIRE** auquel il sera opposable.

La première présentation par les services de La Poste de la notification emportera opposabilité du procès-verbal à l'**ACQUEREUR** et vaudra mise à disposition des biens à la date du procès-verbal d'état des lieux. En toute hypothèse, toutes les charges qui pourraient être prévues à l'acte de vente, au règlement de copropriété et tous impôts et taxes seront dûs par le **RESERVATAIRE** à compter de ladite date.

Cette mise à disposition vaudra livraison et transférera tous les risques inhérents au bien vendu à la charge du **RESERVATAIRE** qui devra, notamment, à compter de cette même date assurer le bien.

La date du procès-verbal fera courir les délais de la garantie des vices et non-conformités apparentes et de la garantie d'isolation phonique figurant dans le tableau ci-après sous le titre « **TABLEAU RECAPITULATIF DE LA DUREE DES GARANTIES** », et les intérêts de retard sur le paiement du solde du prix.

Ces dispositions sont stipulées sans préjudice de celles ci-dessus définies quant à la prise de possession.

Le paiement de la fraction du prix exigible à la livraison serait réputé dû à dater du jour auquel aurait dû normalement intervenir le premier rendez-vous fixé pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de constatation de l'achèvement, avec application des intérêts de retard à la charge de l'**ACQUEREUR**, prévues au paragraphe intitulé « **DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME** » Les charges de toute nature afférentes aux BIENS vendus, notamment les charges de copropriété, seront exigibles à la même date.

Autres dispositions

Le **RESERVATAIRE** aura la faculté d'insérer au procès-verbal contradictoirement dressé les réserves qu'il croira devoir formuler. Ces réserves seront acceptées ou contredites par le **RESERVANT**.

Pour le cas où le **RESERVATAIRE** refuserait de constater l'achèvement des biens vendus du fait des réserves contredites par le **RESERVANT**, il sera statué comme dans les conditions prévues à la troisième hypothèse ci-dessus. Il est expressément convenu que cette procédure sera également applicable en cas de désaccord sur la levée des réserves formulées dans le procès-verbal de constatation de l'achèvement.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **RESERVATAIRE** disposera de la faculté de consigner le solde du prix soit 5% payable à la mise du local à sa disposition, dans le seul cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat. Le défaut de conformité se définit comme le fait objectif que l'immeuble construit n'est pas conforme aux promesses faites par le **RESERVANT**, tant en ce qui concerne la quantité que la qualité des prestations promises, compte tenu des réserves et dérogations prévues contractuellement (clause d'équivalence et de tolérance par exemple).

Si le **RESERVATAIRE** n'invoque pas de défaut de conformité à l'appui de la consignation du solde du prix, cette dernière ne constituera pas un paiement effectif. Le **RESERVANT** sera alors en droit de retenir les clefs du bien vendu (conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation (dont 3^{ème} chambre civ. 13 février 1985), les intérêts courants alors, sans préjudice de l'exigibilité du solde du prix.

Au cas où le **RESERVATAIRE** invoquerait un défaut de conformité qui par la suite se révélerait ne pas être (confusion entre défaut de conformité et désordre ou vice), les intérêts seraient dus comme indiqué à l'alinéa précédent. Le **RESERVANT** serait en droit par ailleurs de recouvrer judiciairement le solde du prix en principal, intérêts et accessoires.

12.4 LEVEE DES RESERVES

Le **RESERVANT** fera procéder aux travaux de levée des réserves et de reprise des malfaçons par les entreprises du chantier ou, en cas de défaillance par les entreprises de son choix.

Le **RESERVATAIRE** accepte expressément d'autoriser à pénétrer dans les locaux vendus, même en son absence, sur simple demande des intéressés, des représentants du **RESERVANT**, des architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire aux réserves et parachever les locaux, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles, renonçant par avance à toute réclamation, notamment pour bruit, mauvaises odeurs, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux etc...

Dans le cas contraire, il renoncera définitivement à la levée des réserves dans les locaux vendus.

Ces travaux auront lieu pendant les heures ouvrables des entreprises, aux jours et heures déterminées par les entreprises.

Le **RESERVATAIRE** s'oblige à fournir tout renseignement utile aux entrepreneurs et à déposer les clés chez toute personne de son choix, habitant l'immeuble, au cas où il ne pourrait être présent pendant toute la durée des travaux.

Il attestera, sur une feuille présentée par l'entrepreneur, son passage ainsi que la nature de la réserve levée.

L'inobservation de ces engagements dégagerait le RESERVANT de son obligation de réparer.

12.3. Disposition relative à la livraison – Vérification de la conformité aux obligations contractuelles

Les Biens devront être livrés au Réservataire par le Réservant dans un état conforme aux plans, à la notice descriptive et aux autorisations d'urbanisme susvisés.

Toute contestation relative à la conformité apparente des Biens livrés avec les engagements pris par le Réservant devra être notifiée à celui-ci dans le délai d'UN (1) mois à compter de la date de livraison des Biens au Réservataire.

Le Réservataire pourra au cours du délai prévu au présent article notifier au Réservant par lettre recommandée les défauts de conformité qu'il aura constatés.

Cette notification conservera au profit du Réservataire tout recours et action contre le Réservant dans les conditions ci-après. En revanche, une fois ce délai expiré, le Réservataire ne pourra élever de nouvelles contestations relatives à la conformité apparente.

Si un défaut de conformité apparent a été constaté, le Réservataire ne pourra agir en justice contre le Réservant que dans l'année qui suit la date à laquelle ce dernier peut être déchargé des vices apparents ainsi qu'en dispose l'article 1648-2ème alinéa du Code civil.

Cette disposition n'affecte en rien les autres recours du Réservataire au titre des autres garanties.

12.4. Attestation de non contestation de la conformité

Le Réservant devra produire au Réservataire lors de l'achèvement des travaux la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux signée de l'architecte et justifier du dépôt en mairie conformément à l'article R.462-1 du Code de l'Urbanisme.

A l'expiration du délai légal de TROIS (3) ou CINQ (5) mois à compter de la date de réception en mairie de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux, il sera produit par le Réservant au Réservataire l'attestation de l'autorité compétente prévue à l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme indiquant que la conformité des travaux n'a pas été contestée.

En cas de refus ou de silence gardé par l'autorité compétente, le Réservant sollicitera cette même attestation auprès du préfet et la transmettra au Réservataire.

Dans le cas où le Réservant devenu Vendeur serait dans l'incapacité de produire l'attestation susvisée du fait du silence conservé par l'autorité compétente en charge de la délivrer (Mairie et Préfet), après une relance restée infructueuse pendant plus de TRENTE (30) Jours, le Réservant devenu Vendeur devra certifier au Réservataire devenu Acquéreur qu'il n'a reçu, en application de l'article R.462-9 du Code de l'Urbanisme, aucune mise en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec les autorisations accordées pour la construction de l'Ensemble Immobilier et lui produira copie des courriers adressés à la Ville et au Préfet.

En cas de contestation par l'autorité compétente en vertu de l'article R.462-9 du Code de l'urbanisme, le Réservant effectuera les travaux de mise en conformité et en justifiera au Réservataire dans un délai de QUATRE-VINGT-DIX (90) Jours à compter de la *notification* de la mise en demeure par l'autorité compétente de réaliser les travaux de mise en conformité.

A défaut pour le Réservant d'avoir effectué les travaux permettant de remédier aux défauts de conformité dans le délai ci-dessus après une mise en demeure adressée au Réservant par le Réservataire demeurée infructueuse, la fraction du prix

restant à payer sera retenue par le Réserveataire jusqu'à obtention de l'attestation de non contestation de la conformité, soit par exécution des travaux nécessaires soit par obtention d'une autorisation administrative.

De son côté, le Réserveataire s'interdira de faire effectuer dans les biens vendus après sa prise de possession tous travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de l'attestation prévue à l'article R.462-10 du code de l'urbanisme.

Si, en contravention avec les présentes dispositions, des travaux exécutés par le Réserveataire devaient être à l'origine d'une contestation de l'autorité compétente quant à la conformité des travaux avec le permis de construire, le Réserveataire devra immédiatement à ses frais exclusifs, remettre les biens en l'état initial permettant la délivrance de l'attestation prévue à l'article R.462-10 du code de l'urbanisme, sans préjudice de tous dommages et intérêts qui pourraient lui être réclamés.

Le Réserveataire s'obligera et obligera ses locataires et occupants à laisser libre accès aux entreprises du Réserveant pour permettre à celui-ci de faire effectuer tous travaux nécessaires.

12.5. Parachèvement

Le Réserveant s'oblige en outre à effectuer, même postérieurement à la livraison, sous le délai de SIX (6) mois, les travaux de parachèvement, tels que l'aménagement des espaces verts prévus à la notice descriptive.

Il s'oblige à mener ces travaux selon les règles de l'art de telle manière qu'ils soient achevés dans le délai indiqué alinéa précédent sans que cela puisse excéder un délai de SIX (6) mois après la livraison.

Étant notamment précisé que pour des raisons climatiques, les travaux d'engazonnement ne seront entrepris que pendant la période de mai à mi-octobre et la plantation pendant la période de novembre à mars.

13. Garantie des vices

13.1. Garantie des vices apparents et non-conformité apparents

Le Réserveant sera tenu à la garantie des vices et défauts de conformité apparents, dans les conditions prévues par l'article 1642-1 du Code Civil, dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

Article 1642-1 :

« Le Vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'Acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le Vendeur s'oblige à réparer. »

Seraient apparents, au sens de l'article 1642-1 du Code Civil, les vices ou défauts de conformité qui auraient été décelés par un observateur autre qu'un Homme de l'Art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires.

Si un vice ou un défaut de conformité apparent venait à être dénoncé, le Réserveataire ne pourra agir en justice contre le Réserveant que dans le délai fixé à l'article 1648 (2^{ème} alinéa), du Code civil, ainsi rédigé :

Article 1648 alinéa 2 :

« Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le Vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents. »

13.2. Garantie de parfait achèvement

La garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code civil prévoit que les entrepreneurs sont tenus, pendant un délai d'UN (1) an à compter de la réception des travaux, de réparer tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification pour ceux révélés postérieurement à la réception.

La réparation des désordres révélés postérieurement à la réception pourra être demandée aux entrepreneurs par le Réserveur, pour ceux qui lui auront été signalés par le Réserveur dans le délai de ONZE (11) mois et QUINZE (15) Jours à compter de la réception.

Le Réserveur s'engage à transmettre aux entreprises concernées toutes demandes qui lui auront été faites par le Réserveur afin que les réserves soient levées dans un délai de SOIXANTE (60) Jours à compter de leur dénonciation.

Le Réserveur donne tous pouvoirs au Réserveur à l'effet d'intervenir auprès des entrepreneurs et à l'effet d'effectuer, en cas de défaillance de ces derniers, toutes déclarations de sinistre auprès de l'assureur ayant délivré la police Dommages-Ouvrage.

13.3. Garantie décennale et garantie de bon fonctionnement

Conformément aux dispositions de l'article 1646-1 du Code civil, le Réserveur sera tenu des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage, par un contrat de louage d'ouvrage, sont eux-mêmes tenus, en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3, du Code civil.

En conséquence, il sera responsable, pendant DIX (10) ans à compter de la réception des travaux visée à l'article 1792-6 du Code civil, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettraient la solidité de l'ouvrage ou, qui l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendraient impropre à sa destination. Cette présomption de responsabilité s'étend également aux dommages qui affecteraient la solidité des éléments d'équipement du bâtiment lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

La garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement autres que ceux formant indissociablement corps avec les ouvrages mentionnés à l'article 1792-2 sera limitée à DEUX (2) ans, conformément à l'article 1792-3 du Code civil.

Ces garanties bénéficieront aux propriétaires successifs de l'Ensemble Immobilier.

Le point de départ de ces garanties sera constitué par la réception des Biens.

L'article 1792-4-1 du Code civil est ci-après littéralement reproduit : « *Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.* »

13.4. Garantie de l'isolation phonique

Il est ici littéralement reproduit l'article L.124-4 du Code de la Construction et de l'Habitation instituant la garantie de l'isolation phonique :

Article L.124-4 :

« Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Les travaux de nature à satisfaire aux exigences prévues par le chapitre IV du titre V relèvent de la garantie de parfait achèvement mentionnée à l'article 1792-6 du code civil.

Le vendeur ou le maître d'ouvrage est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession. »

13.5. Substitution de ce régime de garantie à celui du droit commun de la vente

La garantie tant des vices apparents que des vices cachés ci-dessus prévue se substituera, ainsi qu'il en est expressément convenu, à celle que constitue le droit commun de la vente en vertu des articles figurant au Code civil (Livre 3^{ème}, Titre VI, Chapitre IV, Section III Paragraphe II) autres que ceux ci-dessus visés.

13.6. Tableau des délais

Pour l'information des Parties, a été dressé ci-après le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie :

GARANTIE	DELAJ	POINT DE DEPART DU DELAJ	TEXTE
VICES ET DEFATS DE CONFORMITE APPARENTS (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession).	1 MOIS pour notifier les éventuels vices ou défauts de conformité au vendeur, 1 AN pour l'éventuelle action judiciaire subséquente	La prise de possession A compter du plus tardif des deux événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 du C.C.H
PARFAIT ACHEVEMENT	1 AN	Réception	1792-6 du C.C.H
ISOLATION PHONIQUE	1 AN	Prise de possession	L.124-4 du C.C.H.
BON FONCTIONNEMENT - Eléments d'équipement dissociables	2 ANS	Réception	1792-3 Du C.C.H
DOMMAGES : - compromettant la solidité de l'ouvrage - rendant impropre l'ouvrage à sa destination - ou bien affectant la solidité des éléments indissociables	10 ANS	Réception	1646-1 1792 1792-2 du C.C.

Dans ce tableau, il est précisé que :

- C.C. désigne le Code civil
- a. signifie alinéa

- C.C.H. désigne le Code de la construction et de l'habitation.

14. Absence de Garantie financière d'achèvement

Le Réservant indique que les présentes étant en secteur libre et non en secteur protégé, elles ne sont pas soumises aux dispositions impératives de l'article L 261-10-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Dès lors le contrat de vente en l'état futur d'achèvement ne sera pas conditionné à la délivrance par le Réservant d'une garantie extrinsèque d'achèvement fournie par un établissement bancaire ce que le Réservataire reconnaît et déclare en faire son affaire personnelle.

15. Assurance construction

Le Réservant s'engage à souscrire auprès d'une compagnie française ou européenne notoirement connue, de premier rang :

1°) Un contrat d'assurance « Dommages-Ouvrage » prescrit par l'article L.242-1 du Code des assurances sans franchise, en ce qui concerne les garanties obligatoires et les garanties facultatives notamment les garanties complémentaires facultatives de la GBF et des Dommages immatériels consécutifs (DIC).

2°) Un contrat d'assurance de responsabilité civile décennale des « Constructeurs Non Réalisateurs » (CNR), prescrit par l'article L.241-1 du Code des assurances,

3°) Un contrat d'assurance « Tous Risques Chantier ».

Les primes de ces assurances seront à la charge exclusive du Réservant.

Il est ici rappelé que l'assurance Dommages-Ouvrage sera souscrite par le Réservant tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs des locaux qu'il fait édifier, lesquels auront la qualité d'assurés.

Le Réservant fournira au Réservataire toutes les indications et justifications nécessaires à la liste des entreprises et maîtres d'œuvre ayant participé à la construction ainsi que les références du contrat d'assurance responsabilité de l'entrepreneur général ou des entreprises ayant traité en corps d'état séparés au plus tard à l'échéance prévue pour la livraison.

16. Conditions diverses du contrat de vente

La vente sera en outre conclue sous les conditions habituelles en pareille matière et en particulier sous les conditions suivantes :

16.1. Absence de garantie de contenance du Terrain

La contenance du Terrain ne sera pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, s'il en existe, excèderait-elle un/vingtième, ferait le profit ou la perte du Réservataire.

16.2. Contrats d'abonnement

Préalablement à la livraison, le Réservataire devra avoir réglé les avances sur consommation qui pourraient être demandées par la compagnie concessionnaire.

Le Réservataire fera son affaire de la souscription de tous contrats d'abonnement, et tous contrats nécessaires à la desserte des Biens vendus à compter de la livraison.

16.3. Certificat d'économie d'énergie

Sans objet

16.4. Impôts

Les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels peuvent et pourront donner lieu les Biens seront supportés par le Réservataire à compter de la livraison des Biens vendus.

En outre, il est rappelé que l'article 1383 du Code Général des Impôts exonère de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement, notamment les constructions nouvelles, sauf décision de suppression par le Conseil Municipal pour sa quote-part.

Le Réservataire reconnaît être informé que pour lui permettre, le cas échéant, de bénéficier de l'exemption temporaire de l'impôt foncier, il aura à souscrire une déclaration modèle H2 au Centre des impôts Fonciers dont dépend l'immeuble, dans les QUATRE-VINGT-DIX (90) Jours de l'achèvement des travaux.

Le Réservant s'engage à produire au Réservataire, le jour de l'achèvement les documents fiscaux H2 complétés des informations nécessaires.

16.5. Assurances

Les biens immobiliers demeureront aux risques du Réservant jusqu'à ce qu'ils soient mis à la disposition du Réservataire. Après livraison, ils seront aux risques du Réservataire.

En conséquence en cas d'incendie total ou partiel de l'Ensemble Immobilier avant sa mise à disposition au Réservataire, le Réservant, tenu de l'achèvement de l'Ensemble Immobilier, encaissera l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances au titre de la police qu'il aura souscrite en son nom, nonobstant le fait que le Réservataire soit devenu propriétaire des constructions par l'effet de la vente, au fur et à mesure de leur édification ; à charge pour le Réservant d'affecter l'indemnité d'assurance allouée à la reconstruction de l'Ensemble Immobilier.

Lors de la mise à la disposition du Réservataire devenu Acquéreur des Biens, ces derniers seront couverts contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite préalablement pour le compte du syndicat de copropriété par le Réservant devenu Vendeur.

16.6. Frais

Le Réservataire acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte notarié qui constatera la vente, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

16.7. Usage des Biens

En cas de changement d'usage des Biens, le Réservataire devra solliciter toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires et supporter toutes incidences fiscales éventuelles pouvant en résulter pour lui-même.

Le Réservataire s'interdira de faire effectuer dans les Biens, après la prise de possession, tous travaux pouvant faire obstacle à la délivrance de l'attestation visée à l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme.

A défaut, il serait tenu de rétablir, à ses frais, les Biens dans leur configuration et leur destination d'origine, à première demande du Réservant, à défaut de quoi il supportera toutes conséquences financières et fiscales susceptibles d'en découler.

16.8. Servitudes administratives, d'urbanisme et conventionnelles

Le Réservataire souffrira des servitudes passives et profitera des servitudes actives pouvant grever l'Ensemble Immobilier sans recours contre le Réservant, pour autant qu'elles résultent de la loi, des dispositions d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux.

Servitudes existantes

A cet égard, le Réservant déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes que celles pouvant résulter :

- des dispositions d'urbanisme,
- de la situation naturelle des lieux,
- de la Loi,
- de toutes prescriptions administratives,

Il résulte d'un note explicative et détaillée ci-annexée que les parcelles mères et filles suivantes, savoir : section B n° 365-642-645 et section CY n° 16-17-297-374-478, sont uniquement concernées par une servitude de réseaux (tuyau enterré) en bordure Est de la parcelle cadastrée anciennement section CY numéro 16, au profit de la COMPAGNIE DU BAS RHONE LANGUEDOC.

De plus il résulte de l'attestation de M François BOTTRAUD, géomètre-expert, co-gérant du cabinet BBASS en date du 6 novembre 2024 que l'emprise du macro-lot 135-136 ne porte que sur la parcelle cadastrée section CY n°17 et en aucun cas sur la parcelle cadastrée section CY n°16, de sorte que ce réseau enterré ne concerne pas l'ensemble immobilier à édifier.

Le plan d'emprise de cette canalisation figure sur le plan ci-annexé.

Annexe n°17 - NOTE EXPLICATIVE ET PLAN DU RESEAU BRL

Le Réservant déclare que l'Ensemble Immobilier sera grevé et/ou bénéficiera des servitudes particulières à constituer le cas échéant dans le cadre du montage juridique du programme : création d'une volumétrie.

Eu égard à l'ensemble des développements qui précèdent et notamment les stipulations du présent article 16.8, le Réservant déclare et garantit que :

- (i) **le programme de construction de l'Ensemble Immobilier respecte la totalité des charges, obligations et prescriptions liées aux servitudes grevant le Terrain.**
- (ii) **l'Ensemble Immobilier, une fois qu'il sera achevé dans les conditions stipulées aux présentes, respectera la totalité des charges, obligations et prescriptions liées aux servitudes grevant le Terrain.**

17. Conditions suspensives

Le présent contrat de réservation est soumis à la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives ci-après à la date ci-après prévue à l'article « Délai-Réalisation de la vente ».

17.1. Conditions suspensives stipulées au profit du Réservataire et du Réservant

Le présent contrat de réservation sera caduc sans indemnité de part et d'autre, si l'une ou plusieurs des conditions suivantes n'est pas réalisée :

Dans le cas où l'Ensemble Immobilier objet des présentes se trouverait inclus dans une zone pouvant donner lieu à droit de préemption, du fait notamment du plan d'urbanisme applicable (Z.A.D. - D.P.U. - périmètre sensible...) et que la vente projetée donnerait lieu à la purge de ce droit de préemption et/ou à la purge de tout autre droit de préemption ou de préférence, la réalisation des présentes ne pourra avoir lieu avant que ledit droit ait été purgé et qu'il ait été renoncé à leur exercice par leur(s) titulaire(s).

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du Réservant qui transmettra la notification à la personne ou administration intéressée.

Dans le cas où ladite purge ne serait pas obtenue HUIT (8) Jours au moins avant l'expiration du délai du contrat de réservation, ce délai sera prorogé de plein droit pour expirer HUIT (8) Jours après l'obtention de ladite purge.

Dans le cas où le droit de préférence ou de préemption serait exercé, soit au prix convenu aux présentes, soit à un prix inférieur ou encore à un prix à faire fixer par le juge de l'expropriation, le présent contrat sera considéré comme nul et non avenue, les Parties déliées de plein droit de tout engagement l'une à l'égard de l'autre, et la somme versée par le Réservataire en exécution des présentes lui sera intégralement restituée sans indemnité ni intérêt.

17.2. Conditions suspensives stipulées au profit exclusif du Réservataire

Le présent contrat de réservation sera caduc, si bon semble au seul Réservataire sans indemnité de part et d'autre, si l'une ou plusieurs des conditions suivantes n'est pas réalisée. Il est ici précisé qu'il pourra renoncer à se prévaloir des conditions suspensives stipulées à son profit après leur défaillance :

1°) Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi ne soit pas d'un montant supérieur au prix de vente ou que le Réservant produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

Dans l'hypothèse où des inscriptions seraient révélées, le Réservant réglera le jour de la vente l'intégralité des sommes dues aux créanciers inscrits, supportera les frais de mainlevée, rapportera les certificats de radiation desdites inscriptions dans le délai de TROIS (3) mois de la signature de l'Acte de Vente.

2°) a°) Justification par le Réservant d'une origine de propriété trentenaire, acquisitive et incommutable du Terrain formant l'assiette foncière de l'Ensemble Immobilier.

Etant ici précisé que pour les parcelles concernées par une expropriation, le Réservant devra fournir la preuve de notification de l'ordonnance d'expropriation et l'absence de pourvoi en cassation. En outre, le Réservant devra justifier du sort de l'indemnité d'expropriation (versée ou consignée).

b°) Justification par le Réservant d'une origine cadastrale des parcelles formant le Terrain remontant jusqu'à un titre de propriété antérieur trentenaire et acquisitif, le tout justifié par la production d'une note de filiation cadastrale et l'ensemble des documents justificatifs (titre antérieur de propriété, attestation de concordance cadastrale par superposition de plans établi par un géomètre expert, procès-verbal de cadastre, procès-verbal de remaniement, procès-verbal de remembrement, , état hypothécaire, etc.).

3°) Absence de servitudes susceptibles de modifier notablement la configuration des lieux et le proche environnement de l'Ensemble Immobilier, de le déprécier gravement, d'entraîner des surcoûts de fonctionnement ou encore susceptibles d'empêcher la réalisation du programme de construction projeté par le Réservant.

4°) Absence d'un quelconque cahier des charges (y compris cahier des charges de lotissement) et/ou d'un règlement révélés tant par les anciens titres de propriété que par les renseignements hypothécaires qui seront délivrés par le service de publicité foncière et pour la période antérieure au 1er janvier 1956 par la production des relevés de formalités pertinents et les anciens titres de propriété, dont celles ou ceux mentionnés aux présentes, susceptibles d'affecter le projet de construction du Réservant ou de rendre sa réalisation plus onéreuse.

5°) Justification par le Réservant de la souscription de toutes les assurances habituelles en la matière, et la production des polices et des quittances de paiement des primes provisionnelles.

6°) Obtention du permis de construire modificatif, tel que susvisé, purgé tous recours ou retrait.

7°) Le contrat de réservation est conclu sous la condition suspensive de l'obtention par le **RESERVATAIRE** d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- Montant : **DEUX MILLIONS HUIT-CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (2.868.750,00 EUR)**,
- Organismes sollicités : CDC
- Durée : **30 ans** ,
- Conditions financières : **A définir**

Le **RESERVATAIRE** s'oblige à déposer ses demandes de prêts au plus tard dans le délai de HUIT (8) JOURS des présentes et à justifier au **RESERVANT** de ce dépôt par tous moyens utiles (lettre ou attestation).

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le **30 octobre 2025**.

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une lettre d'accord de l'établissement bancaire sollicité.

18. Dépôt de garantie

En contrepartie de la réservation objet du présent contrat, les Parties sont convenues de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme de **TRENTE-QUATRE MILLE QUATRE CENT VINGT-CINQ EUROS (34.425,00 EUR)** correspondant à **UN POUR CENT (1%)** du prix de vente.

Le Réservant dispense toutefois le Réservataire du versement du dépôt de garantie.

Reproduction des articles R.261-28 à 31 du Code de la construction et de l'habitation

Pour satisfaire à l'article R.261-27 du Code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation sont ci-après littéralement rapportées :

Article R.261-28 :

« Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans. »

Article R.261-29 :

« Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire. »

Article R.261-30 :

« Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte. »

Article R.261-31 :

« Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire :

a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;

b) Si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;

c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 aux prévisions dudit contrat ;

d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;

e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 p. 100.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande. »

En tout état de cause si le Conseil Municipal ne validait pas l'acquisition du bien objet des présentes aux termes d'une délibération motivée au vu d'un avis des domaines, les présentes seraient caduques sans indemnité de quelque nature que cela soit.

19. Délai – Réalisation de la vente

De convention expresse entre les Parties, l'Acte de Vente sera régularisé au plus tard le **31 décembre 2025**.

Cette date sera automatiquement prorogée d'un délai de HUIT (8) Jours Ouvrés jusqu'à la réception par le notaire rédacteur de la dernière des pièces justifiant de la réalisation des conditions suspensives ci-dessus énoncées et de la dernière des pièces indispensable à la réalisation des présentes sans que cette prorogation puisse excéder un mois de la date ci-dessus fixée pour la réalisation.

Le Réservant notifiera au Réservataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant la signature de l'Acte de Vente, le projet d'Acte de Vente et les documents contractuels.

Il est expressément convenu que le Réservataire pourra demander la régularisation de l'Acte de Vente avant l'expiration du délai d'UN (1) mois prévu à l'article R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation.

La vente ne sera parfaite que par la signature de cet acte, à laquelle le transfert de propriété des Biens immobiliers considérés est expressément subordonné.

La vente proposée devra avoir lieu conformément aux dispositions des articles L.261 à L.261-22 et R.261 à R.261-33 du Code de la construction et de l'habitation. Elle sera en outre consentie notamment sous les charges et conditions ci-dessus établies.

Cet acte sera reçu par Maître Patrice VERNAZOBRES, Notaire associé soussigné.

A défaut de réalisation de l'Acte de Vente, les Parties n'ayant pu trouver d'accord sur une prorogation éventuelle des délais le présent contrat de réservation sera considéré comme caduc.

20. Prorogation du délai de validité du présent contrat de réservation

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, le délai de validité des présentes pourra, pendant son cours, être prorogé une ou plusieurs fois par le consentement mutuel des Parties.

21. Déclarations relatives à l'environnement

21.1. Rappel des dispositions légales

Le notaire informe les Parties des dispositions de l'article L.125-7 et de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

Article L.125-7 :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, 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 de l'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 la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L. 556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander 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'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L. 556-1 A.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.»

Etant observé que les modalités d'application des articles L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement ont été définies par le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015.

Article L.514-20 :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement 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, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

21.2. Déclarations du Réserveur

A ce sujet, le Réserveur déclare :

- que le Terrain sur lequel sera édifié l'Ensemble Immobilier n'est, à sa connaissance, frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée qui serait de nature à exposer ce terrain à une pollution des sols,
- qu'il n'a jamais été, à sa connaissance, déposé, enfoui, ni utilisé sur le Terrain de déchets ou substances quelconques directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement, et notamment de déchets, polychlorobiphényles et polychloroterphényles,
- qu'il n'a jamais été, à sa connaissance, exercé sur le Terrain d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement,
- qu'il n'existe pas sur le Terrain de transformateurs électriques contenant des polychlorobiphényles ou polychloroterphényles.
- qu'il procèdera à l'excavation nécessaire des terres qui seraient polluées, selon son projet de construction et les autorisations administratives obtenues, de manière que le contexte environnemental de l'Ensemble Immobilier soit compatible avec la destination habitation à laquelle il est destiné.
- que le Terrain sur lequel sera édifié l'Ensemble Immobilier n'est pas, à sa connaissance, inscrit à la date des présentes en secteur d'information sur les sols (SIS) mentionné à l'article L.125-6 du Code de l'environnement ainsi qu'il résulte notamment de l'état des risques ci-après visé et annexé aux présentes.

A l'appui de ces déclarations, le Réserveur a effectué des vérifications auprès des sites BASOL, CASIAS et ICPE dont les conclusions sont les suivantes, savoir :

1°) consultation de la base de données CASIAS (Carte des anciens sites industriels et activités de services) de laquelle il résulte qu'aucun ancien site ou activité n'est répertorié à l'adresse actuelle de Terrain.

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) de laquelle il résulte qu'aucun ancien site n'est répertorié à l'adresse actuelle du Terrain.

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire de laquelle il résulte qu'aucune installation classées soumises à autorisation ou à enregistrement n'est répertoriée à l'adresse actuelle du Terrain.

Une copie desdites recherches sont demeurées ci-annexées

Annexe n°18 - CASIAS – BASOL -ICPE-

En outre, l'étude historique de site permet de conclure « *qu'aucune activité industrielle ou autre, qui aurait pu polluer le sol, les eaux souterraines ou les nappes phréatiques n'a été identifiée sur le site* ».

Annexe n°19 - Etude historique de site

21.3. Conventions des Parties

Le Réserveur s'engage préalablement à la vente à interroger la la Préfecture compétente sur la présence ou non d'installation classée pour la protection de l'environnement sur les lieux.

S'il résulte de cette interrogation et/ou des informations qu'il aura recueillies que le Terrain était précédemment le siège de l'exploitation d'activités soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, il devra informer le Réserveur, préalablement à la vente, des conditions de la cessation de ces activités et de leur situation à l'égard de l'autorité préfectorale.

Le Réserveur s'engage préalablement à la vente à remettre au Réserveur les études de sols qu'il aura fait réaliser.

Si les études de sols indiquent que le Terrain est pollué, le Réserveur devra, en cas de réalisation de la vente, procéder ou faire procéder, sans majoration du prix de la vente, aux mesures de dépollution ou de réhabilitation qu'implique la réalisation de l'Ensemble Immobilier, compte tenu de sa destination à usage d'habitation, telle que définie au présent acte.

Le Réserveur, en tout état de cause, restera responsable de toute éventuelle dépollution.

Le Réserveur devra :

- justifier au Réserveur de l'accomplissement des mesures prescrites en pareille matière par le cabinet d'études environnementales qu'il aura missionné et/ou toute autorité administrative ; laquelle justification résultant suffisamment de la production du rapport de fin de travaux établi par le cabinet ayant réalisé lesdites mesures de dépollution et confirmant leur accomplissement,

- déposer au rang des minutes du Notaire rédacteur de l'Acte de Vente, à ses frais, ledit rapport de fin de travaux et le transmettre au Réserveur au plus tard à la livraison ainsi qu'il résulte de l'annexe « Document à fournir par le promoteur » demeurée ci-annexée.

Etant expressément convenu entre les Parties, qu'après l'obtention de ce rapport de fin de travaux, le Réserveur (devenu vendeur) restera garantir uniquement le Réserveur (devenu acquéreur) qu'il a été procédé lors de l'édification de l'Ensemble Immobilier, compte tenu de l'état de pollution du Terrain existant alors, à l'ensemble des mesures de dépollution et réhabilitation nécessaires compte tenu de la destination de l'Ensemble Immobilier, telle que défini aux présentes et en fonction des permis de construire obtenus ; le vendeur n'étant pas responsable de l'éventuel état de pollution résiduel du Terrain qui n'aurait pas d'incidence sur l'usage de l'Ensemble Immobilier compte-tenu de sa destination et de sa configuration (telles que définies au

présent acte), et ce, en fonction des normes et de la réglementation en vigueur à la date d'achèvement des ouvrages vendus.

22. Etat des risques et pollution

Le Réserveur a remis au Réserveur l'état des risques et pollution prescrit par les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement établi par AGENDA DIAGNOSTICS, 16 Avenue Jean Moulin, 34500 BEZIERS le XXXXXX.

Il en résulte les conclusions suivantes :

- « PPRn inondation approuvé le 03/04/2014 : immeuble non directement exposé
- PPRn mouvements de terrain, recul du trait de côte et de falaises approuvé le 03/04/2014 : immeuble non concerné
- Zonage de sismicité : 2 faible
- Zonage du potentiel radon : 1 faible
- Zonage du retrait-gonflement des argiles : oui, aléa moyen
- Plan d'exposition au Bruit : non »

Cet état des risques accompagné de sa documentation est demeuré ci-annexé.

Le Réserveur déclare qu'il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L.125-5 du Code précité d'un sinistre ayant affecté le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier et donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

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

Le Réserveur rappelle les dispositions de l'article L. 112-11 du code de l'urbanisme, ci-après littéralement repris :

« I. - Lorsque des immeubles bâtis à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation et des immeubles non bâtis constructibles situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit font l'objet de location ou de vente, un document informant de cette situation est communiqué au futur acquéreur ou locataire dans les conditions prévues au II.

Ce document comporte :

- 1° L'indication claire et précise de cette zone ;
- 2° L'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit ;
- 3° La mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est sis l'immeuble.

Les locations mentionnées au premier alinéa du présent I sont celles soumises à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

II. - Ce document est :

- 1° Intégré au dossier de diagnostic technique annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti ;
- 2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

III. - L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur des informations contenues dans ce document qui n'a qu'une valeur indicative.

En cas de manquement à l'obligation prévue au II, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

L'Ensemble Immobilier n'est pas situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions établi par AGENDA DIAGNOSTICS, 16 Avenue Jean Moulin, 34500 BEZIERS le XXXXX.

Annexe n°21 - Etat des risques

24. Déclaration fiscale

24.1. Taxe sur la valeur ajoutée

La vente si elle se réalise entrera dans le champ d'application de l'article 257 I-2-2 du Code général des impôts et se trouvera assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée au taux de droit commun de 20%

La taxe sur la valeur ajoutée, incluse dans le prix ci-dessus mis à la charge du Réservataire, sera acquittée par le Réservant, après toutes imputations auxquelles il peut prétendre, sur relevé mensuel CA 3, au SIE MILLENAIRE où il est identifié sous le numéro FR01978316065.

24.2. Taxe de publicité foncière

La vente si elle se réalise sera exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

25. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif.

26. Notification

Sauf disposition expresse contraire des présentes, toute notification à effectuer par les Parties en vertu des présentes devra être faite par courrier électronique, confirmé soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte extrajudiciaire, soit par récépissé de remise en mains propres.

En cas de notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la première présentation de la lettre recommandée vaudra réception et donc notification au destinataire.

Ces notifications seront faites aux domiciles élus ci-dessus indiqués.

27. Litiges

En cas de litige sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les tribunaux compétents du ressort de la Cour d'appel de Paris seront seuls compétents.

28. Déclarations des parties

Le Réservant et le Réservataire confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre ne pas se trouver dans une situation ou soumis à une mesure quelconque de nature à restreindre leur capacité ou leurs pouvoirs.

29. Faculté de substitution

Le Réservataire ne pourra céder les droits qu'il tient des présentes, mais pourra se voir substituer intégralement ou partiellement dans ses droits et obligations, toute autre entité de son choix.

Le Réservant consentant dès à présent expressément à toute substitution et devra être averti de cette substitution avant la signature de l'Acte de Vente.

30. Réquisition

Réservant et Réservataire donnent tous pouvoirs à tous collaborateurs de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

31. Renonciation à publicité foncière

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers.

Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité.

32. Mention légale d'information

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 délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte

authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir 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.

33. Affirmation de sincérité

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent contrat exprime l'intégralité du prix convenu, ils reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitudes de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

34. Absence de droit de rétractation pour le Réservataire

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, par suite la faculté de rétractation définie par cet article n'est pas applicable aux présentes.

35. Certification d'identité

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.

36. Formalisme lié aux annexes

Les annexes font partie intégrante de la minute.

L'acte étant établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

37. Liste des annexes

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Le notaire concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

PROJET