



NOTAIRES ASSOCIÉS
**PLA-CHEVALIER
JUZON**

ANIANE



V E N T E

* * *

**Consorts SOULLIER
/
SCI IMMOPRADAS**

100393004

HJ/FD/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE DOUZE DÉCEMBRE**

**A ANIANE (Hérault), 4 rue de la Confiserie, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,**

**Maître Hugues JUZON, Notaire soussigné, membre de la Société à
Responsabilité Limitée dénommée « Caroline PLA-CHEVALIER et Hugues
JUZON », titulaire d'un Office Notarial à la résidence d'ANIANE (Hérault), 4 rue
de la Confiserie,**

Notaire assistant le VENDEUR,

**Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître
Dominique GOLA-VASSAL, notaire à AIMARGUES (Gard), assistant
l'ACQUEREUR,**

**A reçu le présent acte de vente à la requête des parties ci-après
identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Madame Monica Consuelo Madeleine **BADET GUIMERA**, sans profession, demeurant à MONTARNAUD (34570) 3 avenue des Pins.

Née à BOURBONNE-LES-BAINS (52400), le 8 mai 1966.

Veuve de Monsieur Jean-Marc Marie **SOULLIER** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

VENDEUR à concurrence d'un quart (1/4) en pleine propriété et trois quarts (3/4) en usufruit.

Monsieur Teddy Jacky Yacinthe **BASTAILLE-SOULLIER**, commercial, demeurant à MONTARNAUD (34570) 3 avenue des Pins.

Né à MONTPELLIER (34000) le 27 janvier 1991.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

VENDEUR à concurrence de trois douzièmes (3/12) en nue-propriété.

Madame Maeva Jeanne Roseline **SOULLIER**, saisonnière, demeurant à MONTPELLIER (34000) 13 rue des Aiguères.

Née à MONTPELLIER (34000) le 19 décembre 1994.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

VENDEUR à concurrence trois douzièmes (3/12) en nue-propriété.

Madame Lisa Bénédicte Joëlle **SOULLIER**, serveuse, demeurant à MONTPELLIER (34000) 14 rue Saint Claude.

Née à MONTPELLIER (34000) le 21 mars 1996.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

VENDEUR à concurrence trois douzièmes (3/12) en nue-propriété.

ACQUEREUR

La Société dénommée **IMMOPRADAS**, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à MONTARNAUD (34570), Zac du Pradas, identifiée au SIREN sous le numéro 919342907 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée IMMOPRADAS acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

PRESENCE & REPRESENTATION

« VENDEUR » :

- Madame Monica BADET GUIMERA est présente à l'acte.

- Madame Lisa SOULLIER est présente à l'acte.

- Monsieur Teddy BASTAILLE-SOULLIER est non présent mais représenté à l'acte par Madame Monica BADET GUIMERA, susnommée, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à MONTPELLIER (Hérault) le 5 décembre 2023, dont une copie demeure ci-**annexée**.

Annexe n°1

- Madame Maeva SOULLIER est non présente mais représentée à l'acte par Madame Monica BADET GUIMERA, sa mère, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à LA CLUSAZ (Haute-Savoie) le 28 août 2023, dont une copie demeure ci-**annexée**.

Annexe n°2

« ACQUEREUR » :

- La Société dénommée IMMOPRADAS est représentée à l'acte par Monsieur Jérémie DE ROSA, en sa qualité de gérant de ladite société, en vertu d'un procès-verbal d'assemblée générale des associés en date à MONTARNAUD (Hérault) le 11 décembre 2023, dont la copie demeure ci-**annexée**.

Annexe n°3

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Madame Monica BADET GUIMERA

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Teddy BASTAILLE-SOULLIER

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Maeva SOULLIER

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Lisa SOULLIER

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société IMMOPRADAS

- Extrait K bis.
- Statuts
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

VENTE

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

A MONTARNAUD (HÉRAULT) 34570 Rue Martin Luther King,
Deux parcelles de terrain à bâtir et deux parcelles à usage de parking. .
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	164	26 Rue Martin Luther King (<i>terrain à bâtir</i>)	00 ha 06 a 40 ca
AL	165	44 Rue Martin Luther King (<i>terrain à bâtir</i>)	00 ha 03 a 88 ca
AL	125	Avenue Nelson Mandela (<i>parking</i>)	00 ha 02 a 91 ca
AL	126	Avenue Nelson Mandela (<i>parking</i>)	00 ha 00 a 12 ca

Total surface : 00 ha 13 a 31 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Annexe n°4

ORIGINE CADASTRALE

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, il est établi l'origine de propriété ci-après :

- La parcelle **AL 165** provient de la réunion des parcelles section F numéros, 948 et 1146, à la suite d'un procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 12 juin 2017 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 12 juin 2017 volume 2017P numéro 7192.

- La parcelle **AL 164** provient de la réunion des parcelles section F numéros, 949 et 1147, à la suite d'un procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 12 juin 2017 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 12 juin 2017 volume 2017P numéro 7192.

Les parcelles cadastrées section F 1146, 1147 proviennent de la parcelle cadastrée section F N° 342 divisée aux termes d'un document d'arpentage établi en date du 12 juin 2013 sous le numéro 900C, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 12 décembre 2013 volume 2013P N° 12853.

Les parcelles cadastrées section F 948, 949 proviennent de la division de la parcelle F 330, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par le cabinet BOTTRAUD, BARBAROUX et ASSOCIES, Avenue du 8 mai 1945, 34160 CASTRIES en date du 21 juin 2013 sous le numéro 887F.

- La parcelle **AL 125** était anciennement cadastrée F numéro 1289, à la suite d'un procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 12 juin 2017 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 12 juin 2017 volume 2017P numéro 7192.

Antérieurement, la parcelle cadastrée section F 1289 ci-dessus désignée provient de la division de la parcelle F 1278, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par le cabinet BOTTRAUD, BARBAROUX et ASSOCIES, Avenue du 8 mai 1945, 34160 CASTRIES en date du 11 décembre 2013 sous le numéro 924X.

Plus antérieurement, ladite parcelle 1278 provient elle-même de la parcelle F329 ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi en date du 18 septembre 2013 sous le numéro 0918L régulièrement publiée au deuxième bureau de publicité foncière de MONTPELLIER le 7 novembre 2013, volume 2013P, numéro 11500.

- La parcelle **AL 126** était anciennement cadastrée section F numéro 1287, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de remaniement en date du 12 juin 2017, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 12 juin 2017, volume 2017P, numéro 7192.

Antérieurement, ladite parcelle F 1287 provenait elle-même de la parcelle F 1275 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 924X du 10 juillet 2014 publié le 10 juillet 2014, volume 2014P, numéro 7227.

Plus antérieurement, ladite parcelle F 1275 provenait elle-même de la parcelle cadastrée section F 328, ainsi qu'il résulte d'une division parcellaire aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard GUIEYSSE, notaire à ANIANE, le 15 octobre 2013, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 7 novembre 2013, volume 2013P, numéro 11500.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Le **BIEN** constitue l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZAC DU PRADAS".

L'ensemble des pièces constitutives de la zone d'aménagement concerté, a été déposé au rang des minutes de Maître MAURIN, notaire à GIGNAC (Hérault) le 29 septembre 2011.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'ACQUEREUR ayant l'intention de construire sur le terrain issu d'une division dans une zone d'aménagement concerté un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain.

Ce bornage a été établi par le cabinet BOTTRAU, BARBAROUX et ASSOCIES, Géomètre-Expert à CASTRIES (34160) avenue du 8 mai 1945, le 30 juin 2014, et le procès-verbal est **annexé**.

Annexe n°5

Pour une meilleure compréhension desdits descriptifs il est rappelé que :

- Le lot n°217a correspond à la parcelle cadastrée AL numéro 165
- Le lot n°217b correspond à la parcelle cadastrée AL numéro 164
- Et le lot n°217d correspond aux parcelles cadastrées AL numéro 125 et 126.

AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement affecté à usage de terrain à bâtir et de parking.
L'**ACQUEREUR** déclare qu'il entend l'entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Gaëlle GUIGOU notaire à SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS le 11 janvier 2022, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 21 janvier 2022, volume 2022P, numéro 1009.

PROPRIETE & JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

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

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (430 000,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Madame Monica SOULLIER

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Gaelle GUIGOU, notaire à SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS le 11 janvier 2022 pour une valeur de quatre cent trente mille euros (430 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 21 janvier 2022 volume 2022P, numéro 1009.

Le précédent propriétaire était Monsieur Jean-Marc SOULLIER, domicilié en son vivant à MONTARNAUD (34570) 3 avenue des pins, son décès est survenu le 21 mai 2021. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Gaelle GUIGOU, notaire à SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS (34725), le 11 janvier 2022.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de quatre cent trente mille euros (430 000,00 eur).

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Monsieur Teddy BASTAILLE-SOULLIER

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Gaelle GUIGOU, notaire à SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS le 11 janvier 2022 pour une valeur de quatre cent trente mille euros (430 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 21 janvier 2022 volume 2022P, numéro 1009.

Le précédent propriétaire était Monsieur Jean-Marc SOULLIER, domicilié en son vivant à MONTARNAUD (34570) 3 avenue des pins, son décès est survenu le 21 mai 2021. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Gaelle GUIGOU, notaire à SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS (34725), le 11 janvier 2022.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de quatre cent trente mille euros (430 000,00 eur).

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Madame Maeva SOULLIER

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Gaelle GUIGOU, notaire à SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS le 11 janvier 2022 pour une valeur de quatre cent trente mille euros (430 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 21 janvier 2022 volume 2022P, numéro 1009.

Le précédent propriétaire était Monsieur Jean-Marc SOULLIER, domicilié en son vivant à MONTARNAUD (34570) 3 avenue des pins, son décès est survenu le 21 mai 2021. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Gaelle GUIGOU, notaire à SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS (34725), le 11 janvier 2022.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de quatre cent trente mille euros (430 000,00 eur).

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Madame Lisa SOULLIER

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Gaelle GUIGOU, notaire à SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS le 11 janvier 2022 pour une valeur de quatre cent trente mille euros (430 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 21 janvier 2022 volume 2022P, numéro 1009.

Le précédent propriétaire était Monsieur Jean-Marc SOULLIER, domicilié en son vivant à MONTARNAUD (34750) 3 avenue des pins, son décès est survenu le 21 mai 2021. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Gaelle GUIGOU, notaire à SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS (34725), le 11 janvier 2022.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de quatre cent trente mille euros (430 000,00 eur).

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

Madame Monica SOULLIER dépend actuellement du centre des finances publiques de MONTPELLIER CEDEX 4 - 40 rue de Louvois La Paillade - 34181 MONTPELLIER CEDEX 4.

Monsieur Teddy BASTAILLE-SOULLIER dépend actuellement du centre des finances publiques de MONTPELLIER CEDEX 4 - 40 rue de Louvois La Paillade - 34181 MONTPELLIER CEDEX 4

Madame Maeva SOULLIER dépend actuellement du centre des finances publiques de MONTPELLIER - 156 rue Alfred-Nobel CS 51018 - 34960 MONTPELLIER.

Madame Lisa SOULLIER dépend actuellement du centre des finances publiques de MONTPELLIER - 156 rue Alfred-Nobel CS 51018 - 34960 MONTPELLIER.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "origine de propriété".

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** n'est pas une personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

L'**ACQUEREUR** ayant la qualité d'assujetti au sens de l'article susvisé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Qu'il s'engage à **effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour**, sauf prorogation valablement obtenue, **les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction.**

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

- Qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Il est perçu une **taxe de publicité foncière de 125 euros.**

DETERMINATION DES DROITS

Droit fixe	<u>Mt à payer</u>
	125,00
TOTAL	125,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	430 000,00	0,10%	430,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

EXERCICE DE LA FACULTE DE SUBSTITUTION

Les conditions des présentes ont été originellement arrêtées entre le **VENDEUR** et Monsieur Jérémie DE ROSA suivant acte reçu par Maître Hugues JUZON, notaire à ANIANE (Hérault) avec la participation de Maître Dominique GOLAVASSAL, notaire à AIMARGUES (Hérault).

Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution. Usant de cette dernière, Monsieur Jérémie DE ROSA a substitué dans tous ses droits l'**ACQUEREUR** aux présentes.

L'**ACQUEREUR** déclare, sous sa seule responsabilité, que cette substitution ne concerne pas des personnes qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui relatives notamment à l'achat ou à la vente d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Il est précisé que toute somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation ou de dépôt de garantie par Monsieur Jérémie DE ROSA lors du contrat originaire a fait l'objet d'un règlement direct entre les parties, ainsi déclaré.

RENONCIATION A CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Aux termes de la promesse unilatérale de vente reçue par Maître Hugues JUZON, notaire à ANIANE (Hérault) le 1^{er} septembre 2023, avec la participation de Maître Dominique GOLAVASSAL, les présentes étaient conditionnées à l'obtention d'un prêt dont les caractéristiques étaient les suivantes :

« (...)»

- *Organisme prêteur : Tout établissement financier.*
- *Montant maximal de la somme empruntée : QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (430 000,00 EUR).*
- *Durée maximale de remboursement : 25 ans.*
- *Taux nominal d'intérêt maximal : 4,20 % l'an (hors assurances).*

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

*La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées au plus tard 1 mois avant la réitération des présentes, soit le 2 novembre 2023.*

(...))»

L'ACQUEREUR déclare disposer des fonds nécessaires sans l'obtention dudit prêt et renonce en conséquence à se prévaloir de cette condition suspensive.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

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

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire obtenu à la date du 13 septembre 2023, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été complété le 30 novembre 2023, dernier arrêté d'enregistrement.

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

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

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

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

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

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

CONTENANCE DU TERRAIN

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

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

La taxe foncière est répartie entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, par la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information - absence

Une demande de certificat d'urbanisme d'information a été adressée aux services compétents de la commune.

Cette demande est restée sans réponse.

En conséquence, et afin d'informer l'**ACQUEREUR**, sont ci-annexés :

- un extrait du plan de zonage, **Annexe n°6**
- un extrait du règlement du plan local d'urbanisme applicable à la zone (zone 2AU). **Annexe n°7**

L'**ACQUEREUR** reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces documents.

Il s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnés sur ces derniers.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

EXPOSE

Il résulte de l'acte d'acquisition de Monsieur Jean-Marc SOULLIER, décédé depuis lors, reçu par Maître Fabienne GOUJON-VANSUYT, notaire à JUVIGNAC (Hérault) le 30 juin 2014, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 10 juillet 2014, volume 2014P numéro 7229, ce qui suit littéralement retranscrit :

« CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES RELATIVES A LA ZAC DU PRADAS »

Par délibération en date du 4 février 2003, la commune de MONTARNAUD a adopté les principes d'aménagement du secteur du Pradas.

Par délibération en date du 18 novembre 2003, la commune de MONTARNAUD a décidé de réaliser une opération d'aménagement concerté de type ZAC.

Par délibération en date du 24 février 2004, la commune de MONTARNAUD a approuvé les objectifs d'ouverture à l'urbanisation du secteur du Pradas classé en zones II NAf et NDi au POS dénommé PLU, approuvé le 12 décembre 2001, et d'organiser une procédure de concertation préalable.

Par délibération en date du 6 avril 2004, la commune de MONTARNAUD a confié à HERAULT AMENAGEMENT, par voie de mandat, la conduites d'études préalables sur les modalités de développement de terrains situés au sud du village, savoir le secteur du Pradas, des Crouzettes, de Rivière Mages Bas, de Rivière Mages Haut et des Pousses.

Par délibération n° 834 en date du 30 mai 2005, transmise en préfecture le 7 juin 2005, la commune de MONTARNAUD a pris acte des principales conclusions du rapport et notamment :

- *Programme de construction intégrant le réaménagement des voiries nécessaires à la ZAC avec esquisse financière;*
- *Proposition d'engager une procédure de ZAC;*
- *Proposition pour répondre aux attentes de la commune de faire réaliser l'opération dans le cadre d'une convention publique d'aménagement par un opérateur à désigner après publicité adéquate.*

Par délibération n° 835 en date du 30 mai 2005, transmise en préfecture le 7 juin 2005, la commune de MONTARNAUD a approuvé à l'unanimité les conclusions des études préalables conduites par HERAULT AMENAGEMENT, et a décidé d'engager la procédure de zone d'aménagement concerté en ayant recours à une convention publique d'aménagement devant être conclue avec l'aménageur retenu par le biais d'une procédure de publicité et de mise en concurrence.

Par délibération n° 1013 en date du 16 mai 2006, transmise en préfecture le 23 mai 2006, la commune de MONTARNAUD a approuvé d'une part le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC dite du "Prades", et d'autre part, le dossier de création d'une zone d'aménagement concerté dénommée "ZAC du PRADAS".

Par délibération n° 1018 en date du 30 mai 2006, transmise en préfecture le 7 juin 2006, la commune de MONTARNAUD a approuvé les modalités de publicité et mise en concurrence pour le choix de l'aménageur.

Par délibération n° 1019 en date du 30 mai 2006, transmise en préfecture le 1er juin 2006, la commune de MONTARNAUD a désigné les membres de la commission consultative pour le choix de l'aménageur de la ZAC du Pradas.

Par délibération n° 1038 en date du 10 juillet 2006, transmise en préfecture le 12 juillet 2006, la commune de MONTARNAUD a approuvé, d'une part, le choix de la commission consultative et désigné les sociétés FONCIER CONSEIL et GPM AMENAGEMENT en qualité d'aménageurs de la ZAC du Pradas, et d'autre part le traité définitif de concession d'aménagement de la ZAC du Pradas.

La concession d'aménagement de la ZAC a été conclue entre la commune de MONTARNAUD et le groupement composé des sociétés FONCIER CONSEIL et GPM AMENAGEMENT le 29 août 2007,

Par délibération en date du 30 juillet 2009, la commune de MONTARNAUD a décidé d'engager la modification n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU).

Par délibération n° 2009/124 en date du 8 décembre 2009, transmise en préfecture le 10 décembre 2009, la commune de MONTARNAUD a approuvé la modification n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU).

Par délibération n° 2009/126 en date du 8 décembre 2009, transmise en préfecture le 10 décembre 2009, la commune de MONTARNAUD a approuvé la modification simplifiée n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU).

Par délibération no 2009/137 en date du 17 décembre 2009, transmise en préfecture le 30 décembre 2009, la commune de MONTARNAUD a, en premier lieu, approuvé le dossier de réalisation de la LAC du Pradas, en second lieu, approuvé l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement, ci-après, en troisième lieu, autorisé la poursuite de la procédure de réalisation de la ZAC et la signature de l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement ainsi que du dossier de réalisation de la ZAC, et en dernier lieu, exclu du champ d'application du droit de préemption urbain la vente, par l'aménageur, des terrains issus de cette ZAC pendant un délai de cinq ans.

La commune a également décidé de demander à Monsieur le Sous-Préfet de LODEVE l'ouverture conjointe d'une enquête publique préalable à la DUP et une enquête parcellaire préalable à la déclaration de cessibilité.

Par décision en date du 9 février 2010, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MONTPELLIER a désigné Monsieur Christian MALA VAL en qualité de commissaire enquêteur pour conduire les enquêtes conjointes parcellaire et préalable à la déclaration d'utilité publique pour l'opération de la ZAC du Pradas.

Le 11 février 2010, l'aménageur a conclu avec la Commune de MONTARNAUD un avenant n° 1, modifiant:

- L'article 4 sur les acquisitions des terrains,
- L'article 6 sur les modalités d'exécution des équipements publics,
 - L'article 7 sur les participations financières,
 - L'article 8 sur l'échéancier prévisionnel,
 - L'article 11 sur les garanties apportées par le concessionnaire,
 - L'article 13 sur la réglementation d'urbanisme,
 - L'article 15 sur les conditions de retrait et de déchéance,
 - L'article 20 sur les conditions suspensives.

Par délibération n° 2010/019 en date du 1^{er} avril 2010, transmise en préfecture le 16 avril 2010, la commune de MONTARNAUD a décidé de charger les sociétés FONCIER CONSEIL et GPM AMENAGEMENT, concessionnaires de la ZAC du Pradas, de la mise en œuvre des procédures de déclaration d'utilité publique et de cessibilité afin d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de la ZAC du Pradas.

Par arrêté n° 11-III-19 en date du 28 février 2011, Monsieur Le préfet de l'Hérault a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC du Prades et déclaré cessibles les immeubles nécessaires à l'opération.

Ledit arrêté ayant fait l'objet d'un affichage régulier, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat d'huissier dressé par Maître Alain SABIANI en date des 22 mars, 22 avril et 23 mai 2011, dont une copie est demeurée annexée à un acte reçu aux présentes minutes le 29 septembre 2011.

Par délibération n° 2011/53 en date du 10 mai 2011, transmise en préfecture le 13 mai 2011, la commune de MONTARNAUD a décidé d'approuver l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement ci-après.

Le 16 mai 2011, la Commune de MONTARNAUD a conclu, avec la société ci-dessus nommé SARL LE PRADAS, un avenant n° 2, modifiant :

- L'article 5 sur la vente des terrains,
- L'article 11 sur les garanties apportées par le concessionnaire,

Ledit avenant précisant que l'aménageur de la ZAC a constitué une société ad hoc dénommée SARL LE PRADAS, laquelle se substitue dans les droits et obligations du groupement dans le cadre de la concession d'aménagement et de son avenant n°1 conclus avec la Commune.

Par arrêté n° 1141-093 en date du 8 septembre 2011, Monsieur Le préfet de l'Hérault a autorisé l'aménageur, dans le cadre de la loi sur l'eau, à entreprendre les travaux d'aménagement comprenant notamment la création de 12 bassins de rétention collectifs, de 4 ouvrages de rétention à la parcelle et de 2 bassins de compensation.

Aux termes d'une lettre en date à MONTARNAUD du 15 avril 2013, la mairie de MONTARNAUD, a donné son accord pour le démarrage des travaux de la deuxième tranche de la Z.A.C. du PRADAS au 1^{er} juillet 2013 par suite de la réalisation des travaux de maillage d'eau potable entre le SMEA du Pic Saint Loup et le

Syndicat Garrigue Campagne. Une copie de cette lettre est demeurée annexée aux présentes après mention.

DEPOT DE PIECES DE LA ZAC

L'utilisation des sols sur les terrains précités devra respecter les dispositions du Plan Local d'urbanisme en vigueur.

L'ACQUEREUR reconnaît être informé qu'il est en mesure de prendre connaissance des documents relatifs à la création et à la réalisation de la zone d'aménagement concerté, documents déposés suivant acte reçu par Maître MAURIN, notaire à GIGNAC, le 29 septembre 2011.

Ces documents sont les suivants, savoir :

1°) Une copie de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de MONTARNAUD (Hérault) en date du 24 Février 2004, transmise à la Préfecture de l'Hérault, le 16 Mars 2004, approuvant l'organisation de la concertation prévue à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, concernant la mise en oeuvre d'une zone d'aménagement concertée.

2) Une copie de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de MONTARNAUD (Hérault) en date du 16 Mai 2006, transmise à la Préfecture de l'Hérault le 23 Mai 2006, approuvant le bilan définitif de la concertation préalable à la création de la ZAC du « PRADAS, LES CROUZETTES, RIVIERE MAGES BAS, RIVIERE MAGES HAUT et LES POUSES ».

3) Une copie de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de MONTARNAUD (Hérault) en date du 16 Mai 2006, transmise à la Préfecture de l'Hérault le 23 Mai 2006, décidant de créer la zone d'aménagement concertée du PRADAS et notamment :

Le périmètre,

Le régime fiscal : exclusion du champ d'application de la Taxe Locale d'Equiperment,

Le programme global prévisionnel des constructions,

Le mode de réalisation : convention privée d'aménagement

4) Ladite délibération approuve également le dossier de création de la ZAC comprenant cinq parties, savoir :

Un rapport de présentation,

Un plan de situation,

Un plan de délimitation du périmètre,

Une étude d'impact,

Une note sur le mode de réalisation envisagée et sur le financement,

5) Une copie de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de MONTARNAUD (Hérault) en date du 30 Mai 2006, transmise à la Préfecture de l'Hérault le 1er Juin 2006, approuvant les modalités de publicité et de mise en concurrence pour le choix du concessionnaire de la ZAC,

6) Une copie de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de MONTARNAUD (Hérault) en date du 10 Juillet 2006, transmise à la Préfecture de l'Hérault le 12 Juillet 2006, approuvant le choix de la commission consultative et désignant les sociétés FONCIER CONSEIL et GPM AMENA GEMENT en qualité d'aménageurs de la ZAC du PRADAS, approuvant également le traité définitif de concession de la ZAC du PRADAS,

7) Une copie de la concession d'aménagement concerté du PRADAS, signé entre la commune de MONTARNAUD et les sociétés FONCIER CONSEIL et GPM AMENA GEMENT, le 29 Août 2007 contenant neuf parties :

Conditions générales,

Opérations foncières

Aménagements et équipements

Echéancier prévisionnel de réalisation,

Garanties,

Réalisation des constructions

Résiliation de la concession et mise en oeuvre de la garantie,

Application de la concession,

Dispositions diverses,

8) Une copie de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de MONTARNAUD (Hérault) en date du 17 Décembre 2009, transmise à la Préfecture de l'Hérault le 23 Décembre 2009, approuvant le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concertée LE PRADAS, et l'avenant numéro 1 au traité de concession,

9) Le dossier de réalisation de la ZAC comprenant trois parties, savoir :

Complément à l'Etude d'Impacte du 30 Janvier 2008,

Dossier administratif et financier,

- Programme des équipements publics,

- *Accord de principe du conseil Général,*
- *Projet de programme global des Constructions,*
- *Modalités prévisionnelles de financement,*
- *Echéancier prévisionnel,*
- *Modalités et échéancier des participations aux équipements publics, Dossier technique,*
- *Programme des travaux et des équipements publics d'infrastructures,*
- *Plan de la voirie,*
- *Plan des réseaux humides,*
- *Plan des réseaux secs (France Télécom et Eclairage public)*
- *Plan des réseaux secs (H.T.A. — B. T. — GAZ)*
- *Profils en travers types.*

10) La copie de l'avenant numéro 1 au traité de concession en date du 11 Février 2010,

11) Le règlement modifié du Plan Local d'Urbanisme relatif à la Zone,

12) Une copie de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de MONTARNAUD (Hérault) en date du 1er Avril 2010, transmise à la Préfecture de l'Hérault (illisible), décidant de déléguer aux concessionnaires la mise en oeuvre des procédures de déclaration d'utilité publique et de cessibilité.

13) Une copie de l'arrêté préfectoral du 28 Février 2011 contenant la déclaration d'utilité publique, au profit des concessionnaire du projet d'aménagement de la ZAC du PRADAS à MONTARNAUD.

Avec en annexe le procès-verbal de constat établi par Maitre Alain SABIANI, huissier de Justice, à MONTPELLIER (Hérault) 9 avenue Bouisson Bertrand,

14) Une copie de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de MONTARNAUD (Hérault) en date du 10 Mai 2011, transmise à la Préfecture de l'Hérault le 13 Mai 2011, approuvant l'avenant numéro 2 du contrat de concession,

15) Une copie de l'avenant numéro 2 du contrat de concession, du 16 Mai 2011.

16) Une copie de l'arrêté préfectoral du 8 Septembre 2011 concernant les autorisations requises au titre des articles L 214-1 à 6 et R 214-1 et suivants du code de l'environnement (rubriques 2.1.5.0, 3.13.0.).

(...)

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN ET CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que par les présentes, il prend la qualité de propriétaire de lots dans la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU PRADAS et qu'à ce titre, l'ensemble des documents de ladite ZAC lui sont applicables.

Pour chaque lot, il existe un cahier des charges de cession des terrains, un cahier des prescriptions architecturales et une fiche de lot.

Ces documents ont été remis à l'ACQUEREUR, ce qu'il reconnaît. Ils ont également été annexés aux présentes, conformément à l'article 5 du contrat de concession d'aménagement ainsi que des articles 1-6 et 28 du cahier des charges de cession de terrain, après avoir été visés et signé par le représentant de la commune concédante, le concessionnaire et l'acquéreur.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'obligation de recourir à l'architecte coordonnateur qui doit notamment viser le permis de construire, et dont les coordonnées sont les suivantes : DLM Architectes Urbanistes, 58 Avenue Georges Clémenceau à MONTPELLIER.

L'acquéreur est également informé que les honoraires de l'architecte coordonnateur et les taxes liées au permis de construire demeureront à la charge du pétitionnaire.

L'ACQUEREUR déclare accepter l'ensemble des charges et conditions sus-relatées et reconnaît avoir été parfaitement informé par le vendeur et par le notaire soussigné des conséquences de son éventuel manquement à ces obligations.

ASSOCIATION SYNDICALE

Il n'est pas prévu d'associations syndicales pour gérer les équipements communs, l'ensemble de ces équipements collectifs étant destiné à être remis à la COMMUNE DE MONTARNAUD, afin de les classer dans le domaine public communal. »

Une copie du cahier des charges de cession des terrains (C.C.C.T) ainsi qu'une copie un cahier des prescriptions architecturales et de la fiche du lot, demeure ci-**annexée**.

Annexe n°8 Annexe n°9 Annexe n°10

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 14 septembre 2023.

Par mention en date du 14 septembre 2023 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est **annexé**.

Annexe n°11

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Bien que l'**ACQUEREUR** n'ayant pas conditionné les présentes par l'obtention d'un permis de construire, le notaire soussigné porte à sa connaissance les informations relatives à la construction, aux aménagements et aux transformations du **BIEN**.

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.

- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

L'**ACQUEREUR** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

L'**ACQUEREUR** est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichage.

Etude géotechnique

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 132-5

"En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article."

- Article L 132-6

"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 132-5 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats prévus au premier alinéa précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."

- Article L 132-7

"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci par le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par l'**ACQUEREUR**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

Assurance-construction

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire soussigné a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE - INFORMATION

Le notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** l'obligation faite à son constructeur de lui remettre lors de la signature du contrat de construction d'une maison individuelle la notice d'information établie conformément au modèle-type tel que défini par l'arrêté du 28 novembre 1991.

Cette notice est destinée à informer l'**ACQUEREUR** de ses droits et obligations en application de la loi numéro 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle.

DROIT DE VISITE ET DE COMMUNICATION DES AUTORITES

L'article L 461-1 du Code de l'urbanisme dispose :

"Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents mentionnés à l'article L. 480-1 peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.

Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux."

L'article L 461-4 du même Code précise que, lorsque, à l'issue de cette visite, il est établi qu'une construction, un aménagement, une installation ou des travaux ont été réalisés sans permis ou sans décision de non-opposition à déclaration préalable, ou en méconnaissance d'un permis ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, le maître d'ouvrage peut être mis en demeure, dans un délai qui ne peut excéder six mois, de déposer, selon le cas, une demande de permis ou une déclaration préalable.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 2, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

Il est ici fait observer que l'immeuble est situé dans une zone desservie par un réseau collectif d'assainissement, auquel il n'est pas raccordé.

L'**ACQUEREUR** est dûment informé qu'à compter de cette date, le raccordement à ce réseau collectif doit intervenir dans un délai de deux ans, en l'absence de prorogation émise par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes approuvé par le représentant de l'État dans le département.

En cas de non-respect de ces obligations, la commune ou la communauté de communes peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables (L 1331-6 du Code de la santé publique). Tant que le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations prévues aux articles L 1331-1 à L 1331-7-1 du Code de la santé publique, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une

installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal dans la limite de 100 %.

Tant que ce raccordement n'est pas intervenu, pour garantir le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif, le propriétaire de l'immeuble en assure l'entretien régulier et les vidange périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune ou la communauté de communes assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement.

Cette obligation ne s'applique pas aux immeubles abandonnés raccordés à une installation d'épuration industrielle ou agricole et faisant l'objet d'une convention entre la commune ou la communauté de communes et le propriétaire aux conditions visées à l'article L 1331-1-1 al 2 du Code de la santé publique, et qui doivent être démolis ou ne plus être utilisés.

À l'issue de ce contrôle, la commune ou la communauté de communes peut prescrire la réalisation de travaux devant être exécutés par le propriétaire dans un délai de quatre ans suivant sa notification (L 1331-1-1 du Code de la santé publique).

Aux termes des dispositions de l'article L 1331-5 du Code de la santé publique, dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature existantes doivent être mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir, par les soins et aux frais du propriétaire. Les dispositifs de traitement et d'accumulation ainsi que les fosses mises hors service devaient être vidangés, désinfectés et comblés ou démolis.

Information

Par ailleurs, tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Cette autorisation peut être subordonnée au paiement par l'auteur du déversement d'une participation aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux. L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de sa réception vaut rejet de celle-ci (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées. L'évacuation de ces eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence et ne pas être versée sur les fonds voisins et la voie publique.

Le propriétaire peut également se voir refuser tout permis de construire au motif de l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, sans qu'il puisse se prévaloir utilement de la possibilité d'un raccordement à un réseau privé d'assainissement ou à une station d'épuration privée.

Etat des risques

Un état des risques délivré le 30 août 2023 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est **annexé**.

Annexe n°12

A cet état sont joints :

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

Plan de prévention des risques naturels

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

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2 (Faible).

Radon

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

Secteur d'information sur les sols

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

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

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

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

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

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

En l'espèce l'immeuble se trouve dans **une zone Aléa FORT**, tel qu'il résulte de l'état des risques et pollutions ci-dessus annexé. (cf annexe supra).

Etude géotechnique

Une étude géotechnique préalable telle que prescrite par les articles L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été effectuée par la société NGEOSOL, le 5 novembre 2020 et est **annexée**.

Annexe n°13

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

Le contenu de cette étude mentionnée à l'article R 132-5 du Code de la construction et de l'habitation est précisé par un arrêté du 22 juillet 2020.

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

Le propriétaire actuel déclare que, à sa connaissance et de son fait, aucun remaniement du sol n'a été effectué.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

Préalablement à la signature des présentes, l'**ACQUEREUR** déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres.

Le rédacteur des présentes a spécialement informé l'**ACQUEREUR** savoir :

- Des dispositions de l'article L 113-8 du Code de la construction et de l'habitation :

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

- Qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels :

"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" et "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."

- De plus, l'article R 1334-31 du Code de la santé publique dispose que :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, comme anormal, un trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassse les activités normales attendues de la part du voisinage.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

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

Annexe n°14

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** objet des présentes appartient aux vendeurs, susnommés, dans les proportions indiquées en tête des présentes, par suite des actes et faits suivants, savoir :

I°/- DOUBLE VENTE SOULLIER/SARL PRADAS - SARL PRADAS/SOULLIER

A l'origine, les biens objets des présentes, appartenait en propre à Monsieur Jean-Marc SOULLIER, ci-après nommé, pour lui avoir été cédé à titre de dation en paiement, de :

La SARL LE PRADAS, société à responsabilité limitée au capital de 1500 € dont le siège est à PARIS LA DEFENCE CEDEX 1, terrasse Bellini, identifiée au SIREN sous le numéro 521 104083 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE.

Suivant acte reçu par Maître GOUJON, notaire à JUVIGNAC (Hérault) le 30 juin 2014,

Aux termes dudit acte, Monsieur Jean-Marc SOULLIER a cédé les parcelles figurant au cadastre de la commune de MONTARNAUD section F numéros 330 et 343 pour une contenance de 63 ares et 05 centiares, moyennant un prix de DEUX CENT VINGT MILLE SIX CENT SOIXANTE ET QUINZE EUROS (220.675,00 €) immédiatement converti en l'obligation pour la SARL LE PRADAS de céder diverses parcelles.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 10 juillet 2014, volume 2014P, numéro 7229.

En complément dudit acte et à la demande des parties, Maître GOUJON a été requis pour établir une attestation rectificative pour omission de la parcelle cadastrée AL 126 reçu le 16 février 2021 et publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 2 mars 2021 volume 2021P numéro 3262.

II°/- DECES de Monsieur Jean-Marc SOULLIER

Ledit Monsieur Jean-Marc Marie SOULLIER, en son vivant cuisinier, époux de Madame Monica Consuelo Madeleine, BADET GUIMERA, demeurant à MONTARNAUD (Hérault) 3 avenue des pins,

Né à MONTPELLIER (Hérault) le 2 mars 1958,
 Marié à la mairie de MONTARNAUD le 18 août 2017 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage de modification,
 De nationalité française,
 Est décédé à MONTPELLIER le 24 mai 2021
 Laissant pour lui succéder :
 1°) Madame Monica BADET GUIMERA, VENDEUR susnommée,
 Son conjoint survivant,
 Commune en biens,
 Donataire en vertu d'un acte reçu par Maître GUIGOU, notaire à SAINT ANDRE DE SANGONIS, le 11 février 2021, de tout ou partie de l'une des quotités disponibles qui seront permises entre époux par la législation en vigueur au jour du décès, soit de la pleine propriété de la quotité disponible ordinaire, soit d'un quart en pleine propriété et de trois quarts en usufruit, soit de l'usufruit, de tous les biens composant la succession, le tout à son choix exclusif.
 2°) Monsieur Teddy BASTAILLE-SOULLIER, VENDEUR susnommé,
 Son fils, ayant fait l'objet d'une adoption simple par M. SOULLIER, aux termes d'un jugement devenu définitif du Tribunal judiciaire de MONTPELLIER en date du 20 avril 2021.
 3°) Madame Maeva SOULLIER, VENDEUR susnommée,
 4°) Et Madame Lisa SOULLIER, VENDEUR susnommée,
 Ses filles, issus de son union avec son conjoint survivant.
 Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés par acte de notoriété dressé par Maître GUIGOU, notaire susnommé, le 13 août 2021.

La transmission par décès ainsi que l'option prise par le conjoint survivant, savoir un quart en toute propriété et trois quarts en usufruit des biens et droits immobiliers composant la succession du défunt, a été constatée suivant acte reçu par Maître GUIGOU, le 11 janvier 2022, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 21 janvier 2022, volume 2022P, numéro 1009.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

1°) – Concernant les parcelles AL 165 et 164 (originellement cadastrées F330 et F 342)

1°) - Parcelle F330 :

***- DONATION-PARTAGE au profit de Monsieur Jean-Marc SOULLIER**

Ladite parcelle, appartenait en propre à Monsieur Jean-Marc SOULLIER, ci-dessus plus amplement nommé, qualifié et domicilié, pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte contenant :

- *Donation à titre de partage anticipé* par Monsieur Denis SOULLIER, viticulteur, et Madame Roseline GALIBERT, son épouse, demeurant ensemble à MONTARNAUD (Hérault) 4, Rue de l'Horloge, nés, savoir :

Monsieur né à MONTARNAUD, le 13 avril 1928,

Madame née à MONTARNAUD, le 1^{er} janvier 1935,

- *Et partage*, entre quatre de leurs cinq enfants, savoir :

. Monsieur Jean Marc SOULLIER, susnommé.

. Madame Geneviève SOULLIER,

. Monsieur Dominique SOULLIER,

. Mademoiselle BENEDICTEE SOULLIER,

Monsieur François-Xavier SOULLIER, ayant pour des raisons personnelles souhaité ne pas être attributaire,

Suivant acte reçu par Maître Gérard GUIEYSSE, notaire à ANIANE (Hérault) le 25 février 1995,

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2EME, le 24 mars 1995, volume 1995P, numéro 3414.

***- DONATION-PARTAGE au profit de Monsieur Denis SOULLIER**

A l'origine, ladite parcelle appartenait en propre à Monsieur Denis SOULLIER, viticulteur, époux de Madame Roseline GALIBERT, demeurant à

MONTARNAUD (Hérault) 4, Rue de l'Horloge, né à MONTARNAUD, le 13 avril 1928, pour lui avoir été attribuée avec d'autres, aux termes d'un acte reçu par Maître Charles DUGLOU, notaire à ANIANE (Hérault) le 2 août 1955, contenant :

- *Donation à titre de partage anticipé* par Madame Marie Thérèse Antoinette BONNER, sans profession, veuve de Monsieur Fernand SOULLIER, demeurant à MONTARNAUD, à ses trois enfants et seuls présomptifs héritiers dont Monsieur Denis SOULLIER, qui ont accepté, de tous ses droits en propriété lui appartenant tant sur les biens propres de son époux prédécédée à MONTARNAUD le 13 janvier 1962 que de ceux dépendant de la communauté d'acquêts ayant existé entre eux et ses droits en usufruit sur les mêmes biens.

- *Et partage* entre les donataires des biens donnés, avec notamment attribution à Monsieur Denis SOULLIER du bien objet des présentes, à charge de payer une soulte à chacun de ses deux frères Messieurs Fernand et Raymond SOULLIER, payées comptant et quittancé audit acte.

Audit acte la donatrice a fait certaines réserves de jouissance à son profit, aujourd'hui éteintes par suite de son décès survenu à MONTPELLIER le 26 janvier 1992.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER le 14 octobre 1966, volume 4051, numéro 36.

2°/ - Parcelle F342 :

*- ACQUISITION par la SARL LE PRADAS

Ladite parcelle, appartenait à la société SARL LE PRADAS, susnommée, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de Monsieur Jacky Fernand Léon FOURNIER, viticulteur, demeurant à MONTARNAUD, 22 avenue des Pins, divorcé de Madame Marie-Jeanne SCALA, né à MONTPELLIER le 7 mars 1960

Suivant acte reçu par Maître Gérard GUIEYSSE, notaire à ANIANE (Hérault) le 27 novembre 2013,

Moyennant un prix converti en la remise de terrains à bâtir.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2EME, le 12 décembre 2013, volume 2013P, numéro 12893.

*- ACQUISITION par les époux SCALA/FOURNIER & DIVORCE

Antérieurement, ladite parcelle appartenait en propre à Monsieur Jacky FOURNIER, savoir :

- *Initialement*, dépendait de la communauté existante entre les époux FOURNIER/SCALA, par suite de l'acquisition faite par Madame Marie Jeanne SCALA, épouse de Monsieur Jacky FOURNIER, et pour le compte de ladite communauté, de :

Madame Fernande Angèle Lucie QUEULIN, veuve de Monsieur Edouard DILIGENT, domiciliée à SAINT GELY DU FESC (Hérault Maison de Retraite Belle Viste,

Née GONNELIEU, le 26 mai 1926,

Suivant acte reçu par Maître Gérard GUIEYSSE, notaire à ANIANE (Hérault) le 28 septembre 2000,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2EME le 9 novembre 2000, volume 2000P, numéro 14806.

- et définitivement pour lui avoir été attribué aux termes de l'acte contenant partage et liquidation de la communauté sous condition suspensive reçu par Maître Gérard GUIEYSSE, notaire à ANIANE (Hérault) le 26 mai 2011, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 27 août 2012, volume 2012P, numéro 10814, suivi d'un acte de dépôt de jugement de divorce du Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER en date du 7 novembre 2011 constatant la réalisation de la condition suspensive reçu par Maître Gérard GUIEYSSE, notaire à ANIANE le 16 juillet 2012, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 27 août 2012, volume 2012P, numéro 10815.

*- DECES de Monsieur DILIGENT

Plus antérieurement, la parcelle appartient en pleine propriété à Madame QUEULIN veuve DILIGENT, susnommée, par suite du décès de Monsieur Edouard Paul Robert DILIGENT, son époux, survenu en son domicile, 159 rue de la Fontainette à PRADES LE LEZ (Hérault), le 1er octobre 1995, et laissant pour recueillir sa succession :

a) Son épouse survivante ;

Initialement marié avec Monsieur Edouard DILIGENT sous l'ancien régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de PARIS (5ème), le 25 avril 1947. Commune en biens universellement, aux termes de l'acte de changement de régime matrimonial reçu par Maître Bernard GRANIER, notaire à MONTPELLIER, le 21 octobre 1980, ledit changement de régime ayant fait l'objet d'une homologation par le Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER le 6 mai 1981, déposé au rang des minutes de Maître Bernard GRANIER le 22 septembre 1981.

Attributaire en pleine propriété de l'intégralité des biens meubles et immeubles composant ladite communauté pour le cas survenu de dissolution du régime par le décès d'un époux, en vertu de l'article 3 des conventions matrimoniales sus-énoncées.

b) Pour seuls héritiers à réserve et de droit, héritiers divisément pour le tout ou chacun pour moitié sauf à respecter les droits du conjoint survivant.

- Monsieur Francis Jean Paul DILIGENT, demeurant à JACOU (Hérault), époux de Madame Henriette Louise DONNE.

Né à MELUN (Seine et Marne), le 3 avril 1951.

Marié avec Madame DONNE sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de CASTELNAU LE LEZ le 16 juillet 1973.

- Madame Corinne Elise Thérèse DILIGENT demeurant à MONTPELLIER (Hérault), 8 rue de l'Escatadon, épouse en troisièmes noces de Monsieur Gérard Marie Henri CADARS.

Née à MELUN (Seine et Marne) le 25 juillet 1952.

Mariée avec Monsieur CADARS sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Josette MOM, notaire à MONTPELLIER, le 13 mars 1995.

Ses deux enfants issus de son union avec Madame Fernande QUEULIN.

Ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Maître François GRANIER, notaire associé à MONTPELLIER, le 22 novembre 1995.

La transmission par décès a été constatée suivant acte reçu par Maître François GRANIER, le 22 novembre 1995, publié au service de la publicité foncière MONTPELLIER 2, le 25 janvier 1996, Volume 1996P, numéro 1016.

Encore plus antérieurement, l'immeuble ci-dessus dépendait de la communauté légale de biens ayant initialement existé entre les époux DILIGENT/QUEULIN par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite des consorts BOUGETTE, savoir :

1) Monsieur Yvon Hippolyte Marcel BOUGETTE, demeurant à MONTARNAUD, veuf de Madame Sylvanie Eulalie PERRY.

2°) Madame France Célestine Thérèse BOUGETTE épouse de Monsieur Jacques GRARE avec lequel elle demeure à MONTPELLIER, 13 rue Ferdinand Fabre.

3°) Madame Alberte Simone Marie BOUGETTE épouse de Monsieur Marcel Emile MARION, avec lequel elle demeure à ARGELLIERS.

4°) Madame Andrée Valentine Yvette BOUGETTE épouse de Monsieur Paul Lucien TRAUCHESSEC avec lequel elle demeure à MONTPELLIER, 35 rue de la Salamanque.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard GRANIER, notaire à MONTPELLIER, en date du 1er août 1974

Moyennant un prix de douze mille francs payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été au service de la publicité foncière de MONTPELLIER le 11 septembre 1974 volume 349 numéro 26.

Originairement, ledit bien appartenait conjointement et indivisément aux consorts BOUGETTE pour l'avoir recueilli dans la succession de :

Madame Sylvanie Eulalie PERRY en son vivant demeurant à MONTARNAUD, épouse de Monsieur Yvon Hippolyte Marcel BOUGETTE,
Née à MONTARNAUD le 12 février 1905,
Décédée le 17 mai 1962.

Laissant pour recueillir sa succession :

- Son conjoint survivant : Monsieur Yvon BOUGETTE, usufruitier pour un quart en vertu de l'article 767 du Code Civil ;
- Et pour seuls héritiers à réserve et de droit, ses trois enfants, susnommés, héritiers chacun pour un tiers.

La transmission des biens et droits immobiliers dépendant de la succession de Madame PERRY a été établie aux termes d'une attestation de propriété reçue par Maître MAURIN, notaire à GIGNAC, le 10 juin 1963.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 6 juillet 1963 volume 3199 n°12.

II°) – Concernant les parcelles AL 125 et 126 (originairement cadastrée F328 et F 329)

1°) - ACQUISITION par la SARL LE PRADAS

Ladite parcelle, appartenait à la société SARL LE PRADAS, susnommée, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de la société dénommée RAMBIER AMENAGEMENT, société à Responsabilité Limitée au capital de 5.000.000,00 € ayant son siège social à MONTPELLIER (Hérault) 232 Avenue des Moulins identifiée sous le numéro SIREN 387664501 RCS MONTPELLIER.

Suivant acte reçu par Maître Gérard GUIEYSSE, notaire à ANIANE (Hérault) le 15 octobre 2013,

Moyennant un prix converti obligation de par l'acquéreur de viabiliser entièrement les parcelles restant appartenir au vendeur.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2EME, le 7 novembre 2013, volume 2013P, numéro 11500.

2°) - ACQUISITIONS par la SARL RAMBIER AMENAGEMENT

Antérieurement, les biens immobiliers objet des présentes appartenait à la société dénommée RAMBIER AMENAGEMENT, alors dénommée SEAFPI SOCIETE EUROPÉENNE DAMENAGEMENT FONCIER ET DE PROMOTION IMMOBILIERE SARL par suite de l'acquisition faite, savoir :

En ce qui concerne la parcelle section F N° 328 :

de :

* Madame Rose Jeanne Marcelle CARRIERE, retraitée, demeurant à MONTPELLIER (Hérault), "Les Gémeaux", Bâtiment 1, Rue des Provinces, La Paillade.

Née à MONT ARNAUD (Hérault) le 15 octobre 1930.

Divorcée en premières noces et non remariée depuis de Monsieur Raymond Gaston BEC suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER (Hérault) en date du 25 Octobre 1972.

* Monsieur Henri Jean Emile CARRIERE, retraité, demeurant à ANIANE (Hérault), 8 Rue du Fesc.

Né à MONT ARNAUD (Hérault) le 6 novembre 1933.

Epoux de Madame Marie Marlène Jacqueline SEVENE, Marié sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée en la Mairie de MONTPELLIER (Hérault) le 8 Novembre 1975,

* Monsieur Francis Jean Elle CARRIERS, retraité, demeurant à MONT ARNAUD (Hérault), 10 Plan de de l'Horloge. m 1946.

Divorcé en premières noces de Madame Maria BATTAGLIA suivant jugement, du Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER en date du 16 Avril 1984.

Époux en secondes noces de Madame Chantai Renée ROBLIN, Marié sous le régime de la communauté légale de biens, réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée en la Mairie de MONTARNAUD (Hérault) le 23 Juillet 2005.

Suivant acte reçu par Maître Michel MAURIN, notaire à GIGNAC (Hérault) le 22 novembre 2013,

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2EME le 12 janvier 2006, volume 2006 P, numéro 454.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toutes inscriptions, mentions ou saisies.

Plus antérieurement, le bien immobilier objet des présentes appartient indivisément aux Consorts CARRIERE, vendeurs aux présentes, par suite des faits et actes suivants

I - **Originellement**, le bien présentement vendu appartenait en propre à Monsieur Jean Louis Charles CARRIERE, retraité, demeurant à MONTARNAUD (Hérault), 10 Plan de l'Horloge, époux de Madame Henriette Marie RACANIER, né à MONT ARNAUD (Hérault) le 16 février 1905, de la manière suivante :

*Il appartenait conjointement et indivisément à Monsieur Jean CARRIERE, susnommé, et Monsieur Emile Alexandre Etienne CARRIERE, son frère, viticulteur, époux de Madame Georgette Marie Joséphe PELLUAU, demeurant à MONTARNAUD (Hérault), pour leur avoir été attribués conjointement et indivisément et par moitié chacun, avec d'autre biens, aux termes d'un acte reçu par Maître Charles DUGLOU, Notaire à ANIANE (Hérault), le 19 Juillet 1930, contenant entre eux et Monsieur Jean CARRIERE, leur père, veuf en uniques noces de Madame Rosa HIGOUNET, le partage des biens ayant dépendu de la succession de leur mère et épouse Madame Rosa HIGOUNET, décédée intestat en son domicile à MONTARNAUD (Hérault) le 30 Janvier 1930. Le partage eut lieu sans soulte.

*Décès de Monsieur Emile CARRIERE,

Monsieur Emile CARRIRE, susnommé, est décédé intestat en son domicile à MONTARNAUD (Hérault) le 15 février 1956, à la survivance de son épouse.

Madame Georgette PELLUAU, susnommée, bénéficiaire d'une moitié en usufruit, et laissant pour seul héritier de droit, son frère germain, Monsieur Jean CARRIERE, susnommé.

Ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Maurice CORNIER, Notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 24 avril 1956.

Les biens et droits immobiliers ayant dépendu de cette succession ont fait l'objet d'une attestation notariée dressée par Maître Camille AUTARD, Notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 28 Décembre 1957 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2EME, le 24 Janvier 1958, Volume 2179, numéro 21.

II- Décès de Monsieur Jean CARRIERE

Monsieur Jean CARRIERE, susnommé, est décédé à MONTARNAUD (Hérault) le 23 Mai 1985, à la survivance de son épouse, Madame Henriette Marie RACANIER, sans profession, demeurant à MONTARNAUD (Hérault), 10 Plan de l'Horloge, née à IUUECHABON (Hérault) le 31 Janvier 1906, commune en biens légalement à défaut de contrat préalable de mariage à leur union célébrée en la Mairie de PUECHABON (Hérault) le 24 Janvier 1929 et donataire aux termes d'un acte de donation entre époux reçu par Maître Michel MAURIN, Notaire soussigné, le 13 Février 1985, enregistré sur état, de la toute propriété de tous les biens devant composer la succession de son époux mais avec stipulation qu'en cas d'existence d'enfants du mariage, cette donation serait de la plus forte quotité disponible permise par la loi, soit en toute propriété seulement, soit en toute propriété et en usufruit, soit enfin en usufruit seulement des mêmes biens et laissant pour seuls héritiers de droit à

réserve du surplus, ses trois enfants issus de son union avec Madame Henriette RACANIER :

- 1/ Madame Rose CARRIERE,
- 2/ Monsieur Henri CARRIERE,
- 3/et Monsieur Francis CARRIERE,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel MAURIN, Notaire soussigné, le 22 Novembre 1985, Madame veuve CARRIERE née RACANIER a opté pour l'usufruit de tous les biens composant la succession de son époux, en vertu de la donation entre époux ci-dessus relatée.

Ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Michel MAURIN. Notaire susnommé, le 22 novembre 1985.

Les biens et droits immobiliers ayant dépendu de cette succession ont fait l'objet d'une attestation notariée dressée par Maître Michel MAURIN, Notaire susnommé, le 22 novembre 1985.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2EME le 13 décembre 1985, Volume 515, Numéro 940.

L'usufruit de Madame, veuve CARRIERS née RACANIER est depuis lors éteint par suite de son décès survenu à MONT ARNAUD (Hérault) le 16 Janvier 1999.

En ce qui concerne la parcelle section F N° 329

De : Monsieur Henri Jean Emile CARRIERE, ci-dessus plus amplement nommé.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel MAURIN, notaire à GIGNAC, le 1er février 2006,

Moyennant un prix payé comptant et quittance dans l'acte.

Une copie authentique a été publiée service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2EME, le 24 mars 2006 volume 2006 P numéro 4319.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toutes inscriptions, mentions ou saisies.

Originellement, le bien vendu appartenait à Monsieur Henri CARRIERE susnommé, en pleine propriété pour l'avoir acquis alors qu'il était célibataire, de :

Monsieur Charles Paul PERRY, viticulteur époux de Madame Germaine Antoinette DELOUR, demeurant à MONTARNAUD (Hérault)

Né à MONTARNAUD (Hérault) le 29 juin 1908,

Marié sous l'ancien régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts.

Suivant acte reçu par Me Joseph MAURIN, Notaire à GIGNAC, le 21 février 1962.

Moyennant un prix principal de 100,00 francs.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER le 16 mars 1962 volume 2886 numéro 38.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le

VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"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 écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

MEDIATION

En cas de différend entre les parties au présent acte ou avec un tiers, à propos de sa validité, son interprétation, son exécution ou son inexécution, celles-ci

pourront, préalablement à toute instance judiciaire, saisir le centre des médiateurs-notaires SUD MEDIANOT (04.99.24.44.66 – sudmedianot@notaires.fr).

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer aux adresses indiquées en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la

profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

DONT ACTE sans renvoi


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

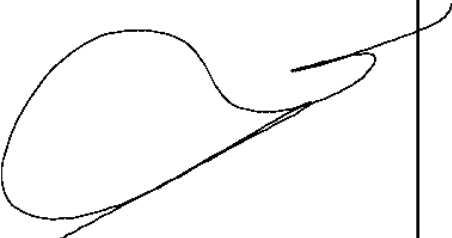
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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

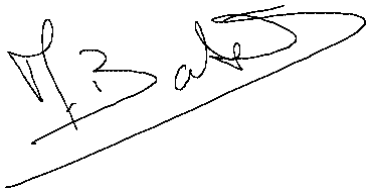

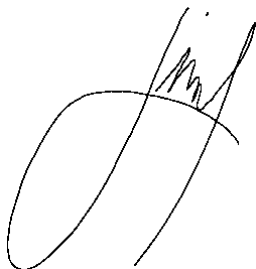
De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signature de Me GOLA-VASSAL DOMINIQUE

<p>M. DE ROSA Jérémie représentant de IMMOPRADAS a signé</p> <p>à AIMARGUES le 12 décembre 2023</p>	
--	--

<p>et le notaire Me GOLA-VASSAL DOMINIQUE a signé</p> <p>à AIMARGUES L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE DOUZE DÉCEMBRE</p>	
---	--

Recueil de signature de Me JUZON HUGUES

<p>Mme SOULLIER Monica agissant en son nom et en qualité de représentant a signé</p> <p>à ANIANE le 12 décembre 2023</p>	
<p>Mme SOULLIER Lisa a signé</p> <p>à ANIANE le 12 décembre 2023</p>	
<p>et le notaire Me JUZON HUGUES a signé</p> <p>à ANIANE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE DOUZE DÉCEMBRE</p>	

**ACTE DE VENTE PAR LES CONSORTS SOULLIER au profit de la société
IMMOPRADAS EN DATE DU DOUZE DÉCEMBRE DEUX MIL VINGT-TROIS**

MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Hugues JUZON Notaire associé de la Société à Responsabilité Limitée dénommée « Caroline PLA-CHEVALIER et Hugues JUZON », titulaire d'un Office Notarial à ANIANE (Hérault), 4 rue de la Confiserie CERTIFIE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

Après le paragraphe « EFFET RELATIF » il y a lieu de rajouter le paragraphe suivant :

« CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT »

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

Le reste demeure inchangé.

FAIT A ANIANE (Hérault),

LE VINGT DEUX DÉCEMBRE DEUX MIL VINGT-TROIS.

Signée électroniquement par Me JUZON HUGUES le 22 décembre 2023

100393005
HJ/FD/

PROCURATION POUR VENDRE
M. Teddy BASTAILLE-SOULLIER

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Teddy Jacky Yacinthe **BASTAILLE-SOULLIER**, commercial,
demeurant à MONTARNAUD (34570) 3 avenue des Pins.
Né à MONTPELLIER (34000) le 27 janvier 1991.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination "le constituant" ou "le mandant".

Le constituant a, par ces présentes, désigné pour mandataire spécial :

Madame Monica Consuelo Madeleine **BADET GUIMERA**, sans profession,
demeurant à MONTARNAUD (34570) 3 avenue des Pins.
Née à BOURBONNE-LES-BAINS (52400), le 8 mai 1966.
Veuve de Monsieur Jean-Marc Marie **SOULLIER** et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité Française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ou à défaut tout collaborateur de l'Etude de Maître Hugues JUZON, notaire à ANIANE (Hérault) 4 Rue de la Confiserie,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

A qui il donne pouvoir à l'effet de VENDRE

A :

Monsieur Jérémie **DE ROSA**, chef d'entreprise, époux de Madame Rozana **DARAKHSHAN**, demeurant à SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS (34725) 87 rue des marguerites.

Né à MARMANDE (47200) le 29 septembre 1980.

Marié à la mairie de SAINTE-FOY-LES-LYON (69110) le 27 mars 2021 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Dominique GOLA-VASSAL, notaire à AIMARGUES (30470), le 10 mars 2021.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination "l'acquéreur".

IDENTIFICATION DU BIEN

A MONTARNAUD (HÉRAULT) 34570 Rue Martin Luther King,
Deux parcelles de terrain à bâtir et deux parcelles à usage de parking.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	164	26 Rue Martin Luther King (<i>terrain à bâtir</i>)	00 ha 06 a 40 ca
AL	165	44 Rue Martin Luther King (<i>terrain à bâtir</i>)	00 ha 03 a 88 ca
AL	125	Avenue Nelson Mandela (<i>parking</i>)	00 ha 02 a 91 ca
AL	126	Avenue Nelson Mandela (<i>parking</i>)	00 ha 00 a 12 ca

BST

Total surface : 00 ha 13 a 31 ca

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

ORIGINE CADASTRALE

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, il est établi l'origine de propriété ci-après :

- La parcelle **AL 165** provient de la réunion des parcelles section F numéros, 948 et 1146, à la suite d'un procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 12 juin 2017 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 12 juin 2017 volume 2017P numéro 7192.

- La parcelle **AL 164** provient de la réunion des parcelles section F numéros, 949 et 1147, à la suite d'un procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 12 juin 2017 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 12 juin 2017 volume 2017P numéro 7192.

Les parcelles cadastrées section F 1146, 1147 proviennent de la parcelle cadastrée section F N° 342 divisée aux termes d'un document d'arpentage établi en date du 12 juin 2013 sous le numéro 900C, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 12 décembre 2013 volume 2013P N° 12853.

Les parcelles cadastrées section F 948, 949 proviennent de la division de la parcelle F 330, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par le cabinet BOTTRAUD, BARBAROUX et ASSOCIES, Avenue du 8 mai 1945, 34160 CASTRIES en date du 21 juin 2013 sous le numéro 887F.

- La parcelle **AL 125** était anciennement cadastrée F numéro 1289, à la suite d'un procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 12 juin 2017 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 12 juin 2017 volume 2017P numéro 7192.

Antérieurement, la parcelle cadastrée section F 1289 ci-dessus désignée provient de la division de la parcelle F 1278, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par le cabinet BOTTRAUD, BARBAROUX et ASSOCIES, Avenue du 8 mai 1945, 34160 CASTRIES en date du 11 décembre 2013 sous le numéro 924X.

Plus antérieurement, ladite parcelle 1278 provient elle-même de la parcelle F329 ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi en date du 18 septembre 2013 sous le numéro 0918L régulièrement publiée au deuxième bureau de publicité foncière de MONTPELLIER le 7 novembre 2013, volume 2013P, numéro 11500.

- La parcelle **AL 126** était anciennement cadastrée section F numéro 1287, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de remaniement en date du 12 juin 2017, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 12 juin 2017, volume 2017P, numéro 7192.

Antérieurement, ladite parcelle F 1287 provenait elle-même de la parcelle F 1275 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 924X du 10 juillet 2014 publié le 10 juillet 2014, volume 2014P, numéro 7227.

Plus antérieurement, ladite parcelle F 1275 provenait elle-même de la parcelle cadastrée section F 328, ainsi qu'il résulte d'une division parcellaire aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard GUIEYSSE, notaire à ANIANE, le 15 octobre 2013, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 7 novembre 2013, volume 2013P, numéro 11500.

BST

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Le BIEN constitue l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZAC DU PRADAS".

L'ensemble des pièces constitutives de la zone d'aménagement concerté, a été déposé au rang des minutes de Maître MAURIN, notaire à GIGNAC (Hérault) le 29 septembre 2011, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'ACQUEREUR ayant l'intention de construire sur le terrain issu d'une division dans une zone d'aménagement concerté un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain.

Ce bornage a été établi par le cabinet BOTTRAU, BARBAROUX et ASSOCIES, Géomètre-Expert à CASTRIES (34160) avenue du 8 mai 1945, le 30 juin 2014, et le procès-verbal est annexé à l'acte de vente.

Pour une meilleure compréhension desdits descriptifs il est rappelé que :

- Le lot n°217a correspond à la parcelle cadastrée AL numéro 165
- Le lot n°217b correspond à la parcelle cadastrée AL numéro 164
- Et le lot n°217d correspond aux parcelles cadastrées AL numéro 125 et 126.

USAGE DU BIEN

Le constituant déclare que le BIEN est actuellement à usage de terrain à bâtir et de parking.

PROPRIETE & JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire du BIEN à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

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

PRIX

La vente sera conclue moyennant le prix de QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (430 000,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

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

CONDITIONS GENERALES

Le mandataire a les missions suivantes :

Etablir la désignation et l'origine de propriété de l'immeuble, fixer l'époque d'entrée en jouissance.

Recevoir le prix ainsi qu'il est dit ci-dessus et en donner quittance.

Constituer le cas échéant tout séquestre nécessaire à l'accomplissement des conditions de la vente.

Consentir toutes délégations aux créanciers inscrits s'ils existent.

Vendre le bien dans l'état où il se trouve, avec toutes ses aisances et dépendances.

Exiger de l'acquéreur le remboursement du prorata de l'impôt foncier.

Déclarer pour le compte du mandant être à jour des taxes et impôts locaux mis en recouvrement se rapportant au bien et à son usage.

Présenter et justifier tous les diagnostics, rapports immobiliers, certificats et autre pour parvenir à la vente conformément à la législation en vigueur.

Faire toutes déclarations notamment comme le constituant le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

- Qu'il n'existe aucun obstacle à la libre disposition du bien ainsi qu'à sa capacité civile de contracter.

B-S T

- Qu'il n'est pas, lui-même, ni en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire à quelque titre que ce soit, civil ou commercial, ni soumis à de telles procédures.

- Qu'il n'est pas un associé tenu indéfiniment et solidairement du passif social dans une société soumise actuellement à une procédure de redressement ou de liquidation.

- Que son identité complète est celle indiquée aux présentes.

Obliger le constituant à toutes garanties et au rapport de toutes justifications et mainlevées, et de tous certificats de radiation des inscriptions pouvant être révélées par l'état hypothécaire qui sera délivré lors de la publication de la vente.

De toutes sommes reçues, donner quittance, consentir toutes mentions ou subrogations.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Régime des plus-values Immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

L'immeuble est entré dans le patrimoine du constituant savoir :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Gaelle GUIGOU, notaire à SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS le 11 janvier 2022 pour une valeur de quatre cent trente mille euros (430 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 21 janvier 2022 volume 2022P, numéro 1009.

Le précédent propriétaire était Monsieur Jean-Marc SOULLIER, domicilié en son vivant à MONTARNAUD (34570) 3 avenue des pins, son décès est survenu le 21 mai 2021. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Gaelle GUIGOU, notaire à SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS (34725), le 11 janvier 2022.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de quatre cent trente mille euros (430 000,00 eur).

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le constituant déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de MONTPELLIER CEDEX 4 - 40 rue de Louvois La Paillade - 34181 MONTPELLIER CEDEX 4 et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

OBLIGATION DÉCLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

IMPÔT SUR LA MUTATION

Le constituant indique ne pas agir en qualité d'assujetti en tant que tel à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

La vente sera soumise au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le constituant garantit l'acquéreur contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

B-S T

A ce sujet le constituant déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le BIEN n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,
- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le BIEN n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'acquéreur un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'acquéreur dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le constituant s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'acquéreur.

Un état hypothécaire obtenu à la date du 13 septembre 2023, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été complété.

Le constituant déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement. Il donne tout pouvoir au notaire de prélever sur le prix de vente le montant en principal, intérêts et accessoires permettant de s'acquitter des créances ainsi révélées ainsi que les frais nécessaires à l'établissement de l'acte de mainlevée hypothécaire.

SERVITUDES

L'acquéreur profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le constituant déclare :

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

ÉTAT DU BIEN

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

B-ST

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

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

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

CONTENANCE

Le constituant ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

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

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

L'acquéreur règle ce jour au constituant qui le reconnaît, en dehors de la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

Obligation déclarative du propriétaire de bien à usage d'habitation

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

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

- s'ils occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est vacant,
- lorsque le BIEN est occupé par un tiers, l'identité des occupants et la période d'occupation.

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

Cette déclaration peut s'opérer :

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

CONTRAT DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'acquéreur fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le constituant.

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

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

ASSURANCE

L'acquéreur, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ayant préalablement informé le rédacteur des présentes qu'il ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN**, confère à cet effet mandat au constituant qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le **BIEN** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, l'acquéreur doit se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé à l'acquéreur l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

Bien que l'**ACQUEREUR** n'ayant pas conditionné les présentes par l'obtention d'un permis de construire, le notaire soussigné porte à sa connaissance les informations relatives à la construction, aux aménagements et aux transformations du **BIEN**.

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION - AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélatrice de dépôt d'une déclaration auprès

du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.

- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

L'ACQUÉREUR déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

L'ACQUEREUR est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

Etude géotechnique

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 132-5

"En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article."

- Article L 132-6

"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 132-5 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats prévus au premier alinéa précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."

B-S T

- Article L 132-7

"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci par le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par l'**ACQUEREUR**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

Assurance-construction

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire soussigné a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

B-5 T

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE - INFORMATION

Le notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** l'obligation faite à son constructeur de lui remettre lors de la signature du contrat de construction d'une maison individuelle la notice d'information établie conformément au modèle-type tel que défini par l'arrêté du 28 novembre 1991.

Cette notice est destinée à informer l'**ACQUEREUR** de ses droits et obligations en application de la loi numéro 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle.

DROIT DE VISITE ET DE COMMUNICATION DES AUTORITÉS

L'article L 461-1 du Code de l'urbanisme dispose :

"Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents mentionnés à l'article L. 480-1 peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.

Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux."

L'article L 461-4 du même Code précise que, lorsque, à l'issue de cette visite, il est établi qu'une construction, un aménagement, une installation ou des travaux ont été réalisés sans permis ou sans décision de non-opposition à déclaration préalable, ou en méconnaissance d'un permis ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, le maître d'ouvrage peut être mis en demeure, dans un délai qui ne peut excéder six mois, de déposer, selon le cas, une demande de permis ou une déclaration préalable.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

B-ST

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

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

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

La commune se trouvant en zone 2, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques délivré le 30 août 2023 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé à l'acte de vente.

A cet état sont joints :

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

Plan de prévention des risques naturels

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

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2 (Faible).

Radon

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

Secteur d'information sur les sols

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

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

B-ST

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

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

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans **une zone Aléa FORT**, tel qu'il résulte de l'état des risques et pollutions ci-dessus annexé. (cf annexe supra).

Etude géotechnique

Une étude géotechnique préalable telle que prescrite par les articles L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été effectuée par la société NGEOSOL, le 5 novembre 2020 et est annexée à l'acte de vente.

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

Le contenu de cette étude mentionnée à l'article R 132-5 du Code de la construction et de l'habitation est précisé par un arrêté du 22 juillet 2020.

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

Le propriétaire actuel déclare que, à sa connaissance et de son fait, aucun remaniement du sol n'a été effectué.

NEGOCIATION

Le constituant déclare que la vente a été négociée directement entre les parties, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

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

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Le constituant affirme, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

B-S T

Il reconnaît avoir été informé des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

FACULTE DE SUBSTITUTION

Le mandant autorise le mandataire à substituer toute autre personne pour l'exécution du présent mandat.

INFORMATION

PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT SANITAIRE

Le constituant atteste être instruit de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation de l'opération pour laquelle ce pouvoir est donné, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à sa perfection, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

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

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

PLURI REPRÉSENTATION

Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial, et cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, substituer, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle, telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, le constituant donne tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerk de l'office notarial du notaire instrumentaire ou participant à l'acte définitif de vente, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs, pour mettre cet acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

B-S T

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 : cl@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.

Fait à Montpellier
Le 05 Décembre 2023
Les présentes comprenant :

Paraphe

- pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

Signature

Certification de la signature

Le soussigné certifie véritable la signature ci-dessus apposée
Identité et signature du certifiant :

"Bon pour pouvoir"

Vu pour légalisation
de la signature de
M. Jedy BASTAILLE
Conseiller d'arrondissement



le 5/12/2023

vu Parapat

N° 15 A I 66222
délivré le 13/3/2015
Par le Préfet de l'Hérault

B-ST

100393002
HJ/FD/

PROCURATION POUR VENDRE
Mme Maeva SOULLIER

LA SOUSSIGNEE :

Madame Maeva Jeanne Roseline **SOULLIER**, saisonnière, demeurant à MONTPELLIER (34000) 13 rue des Aiguerelles.

Née à MONTPELLIER (34000) le 19 décembre 1994.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination "le constituant" ou "le mandant".

A, par ces présentes, constitué pour mandataire spécial :

Madame Monica Consuelo Madeleine **BADET GUIMERA**, sans profession, demeurant à MONTARNAUD (34570) 3 avenue des Pins.

Née à BOURBONNE-LES-BAINS (52400), le 8 mai 1966.

Veuve de Monsieur Jean-Marc Marie **SOULLIER** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ou à défaut, Monsieur Teddy Jacky Yacinthe **BASTAILLE-SOULLIER**, commercial, demeurant à MONTARNAUD (34570) 3 avenue des Pins.

Né à MONTPELLIER (34000) le 27 janvier 1991.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ou à défaut, tout collaborateur de l'Etude de Maître Hugues JUZON, notaire à ANIANE (Hérault) 4 Rue de la Confiserie,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

A qui elle donne pouvoir pour elle et en son nom,

A L'EFFET DE :

Conclure l'avant-contrat et la vente du **BIEN** ci-après désigné.

A :

Monsieur Jérémie **DE ROSA**, chef d'entreprise, époux de Madame Rozana **DARAKHSHAN**, demeurant à SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS (34725) 87 rue des marguerites.

Né à MARMANDE (47200) le 29 septembre 1980.

Marié à la mairie de SAINTE-FOY-LES-LYON (69110) le 27 mars 2021 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Dominique GOLA-VASSAL, notaire à AIMARGUES (30470), le 10 mars 2021.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

MS

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination "l'acquéreur".

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A MONTARNAUD (HÉRAULT) 34570 Rue Martin Luther King,
Deux parcelles de terrain à bâtir et deux parcelles à usage de parking.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	164	26 Rue Martin Luther King (terrain à bâtir)	00 ha 06 a 40 ca
AL	165	44 Rue Martin Luther King (terrain à bâtir)	00 ha 03 a 88 ca
AL	125	Avenue Nelson Mandela (parking)	00 ha 02 a 91 ca
AL	126	Avenue Nelson Mandela (parking)	00 ha 00 a 12 ca

Total surface : 00 ha 13 a 31 ca

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

ORIGINE CADASTRALE

Etant ici précisé que lesdites parcelles proviennent des parcelles anciennement cadastrées, section F numéros 949, 1147, 948, 1146, 1289, 1287, à la suite d'un procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 12 juin 2017 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 12 juin 2017 volume 2017P numéro 7192.

La parcelle AL 126 provient de la parcelle initialement cadastrée section F numéro 1287 ainsi qu'il résulte du procès-verbal de remaniement en date du 12 juin 2017, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 12 juin 2017, volume 2017P, numéro 7192.

Ladite parcelle F 1287 provenait elle-même de la parcelle F 1275 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 924X du 10 juillet 2014 publié le 10 juillet 2014, volume 2014P, numéro 7227.

Ladite parcelle F 1275 provenait elle-même de la parcelle cadastrée section F 328, ainsi qu'il résulte d'une division parcellaire aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard GUIEYSSE, notaire à ANIANE, le 15 octobre 2013, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 7 novembre 2013, volume 2013P, numéro 11500.

Les parcelles cadastrées section F 1146, 1147 et 1148 proviennent de la parcelle cadastrée section F N° 342 divisée aux termes d'un document d'arpentage établi en date du 12 juin 2013 sous le numéro 900C, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 12 décembre 2013 volume 2013P N° 12853.

Rappel division cadastrale

1/ Les parcelles cadastrées section F 948, 949 et 950 ci-dessus désignées proviennent de la division de la parcelle F 330, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par le cabinet BOTTRAUD, BARBAROUX et ASSOCIES, Avenue du 8 mai 1945, 34160 CASTRIES en date du 21 juin 2013 sous le numéro 887F.

2/ La parcelle cadastrée section F 1289 ci-dessus désignée provient de la division de la parcelle F 1278, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par

le cabinet BOTTRAUD, BARBAROUX et ASSOCIES, Avenue du 8 mai 1945, 34160 CASTRIES en date du 11 décembre 2013 sous le numéro 924X.

Pour la bonne compréhension des présentes, il est précisé que ladite parcelle 1278 provient elle-même de la parcelle F329 ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi en date du 18 septembre 2013 sous le numéro 0918L régulièrement publiée au deuxième bureau de publicité foncière de MONTPELLIER le 7 novembre 2013, volume 2013P, numéro 11500.

BORNAGE

Le constituant précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.

Ce bornage a été établi par le cabinet BOTTRAUD, BARBAROUX et ASSOCIES, Géomètre-Expert à CASTRIES (34160) avenue du 8 mai 1945, le 30 juin 2014.

Zone d'aménagement concerté

Le **BIEN** constitue l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZAC DU PRADAS".

L'ensemble des pièces constitutives de la zone d'aménagement concerté, a été déposé au rang des minutes de Maître MAURIN, notaire à GIGNAC (Hérault) le 29 septembre 2011, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2.

USAGE DU BIEN

Le constituant déclare que le **BIEN** est actuellement à usage de terrain à bâtir et de parking.

PROPRIETE & JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

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

PRIX

La vente sera conclue moyennant le prix de **QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (430 000,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique au moyen de fonds empruntés, les caractéristiques de l'emprunt devant être les suivantes :

- Organisme prêteur : Tout établissement financier.
- Montant maximal de la somme empruntée : QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (430 000,00 EUR).
- Durée maximale de remboursement : 25 ans.
- Taux nominal d'intérêt maximal : 3,5 % l'an (hors assurances).

CONDITIONS GENERALES

Le mandataire a les missions suivantes :

Etablir la désignation et l'origine de propriété de l'immeuble, fixer l'époque d'entrée en jouissance.

MS

Faire verser tout dépôt de garantie ou indemnité d'immobilisation, arrêter les charges et conditions que le mandataire jugera convenables, fixer la réalisation.

Recevoir le prix ainsi qu'il est dit ci-dessus et en donner quittance.

Constituer le cas échéant tout séquestre nécessaire à l'accomplissement des conditions de la vente ainsi que toute stipulation de pénalité.

Consentir toutes délégations aux créanciers inscrits s'ils existent.

Vendre le bien dans l'état où il se trouve, avec toutes ses aisances et dépendances.

Exiger de l'acquéreur le remboursement du prorata de l'impôt foncier.

Déclarer pour le compte du mandant être à jour des taxes et impôts locaux mis en recouvrement se rapportant au bien et à son usage.

Présenter et justifier tous les diagnostics, rapports immobiliers, certificats et autre pour parvenir à la vente conformément à la législation en vigueur.

Faire toutes déclarations notamment comme le constituant le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

- Qu'il n'existe aucun obstacle à la libre disposition du bien ainsi qu'à sa capacité civile de contracter.

- Qu'il n'est pas, lui-même, ni en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire à quelque titre que ce soit, civil ou commercial, ni soumis à de telles procédures.

- Qu'il n'est pas un associé tenu indéfiniment et solidairement du passif social dans une société soumise actuellement à une procédure de redressement ou de liquidation.

- Que son identité complète est celle indiquée aux présentes.

Obliger le constituant à toutes garanties et au rapport de toutes justifications et mainlevées, et de tous certificats de radiation des inscriptions pouvant être révélées par l'état hypothécaire qui sera délivré lors de la publication de la vente.

De toutes sommes reçues, donner quittance, consentir toutes mentions ou subrogations.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Madame Maeva SOULLIER

L'immeuble est entré dans le patrimoine du constituant savoir :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Gaelle GUIGOU, notaire à SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS le 11 janvier 2022 pour une valeur de quatre cent trente mille euros (430 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2.

Le précédent propriétaire était Monsieur Jean-Marc SOULLIER, domicilié en son vivant à MONTARNAUD (34750) 3 avenue des pins, son décès est survenu le 21 mai 2021. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Gaelle GUIGOU, notaire à SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS (34725), le 11 janvier 2022.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de quatre cent trente mille euros (430 000,00 eur).

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le constituant déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de

MS

MONTPELLIER - 156 rue Alfred-Nobel CS 51018 - 34960 MONTPELLIER et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

OBLIGATION DÉCLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

IMPÔT SUR LA MUTATION

Le constituant indique ne pas agir en qualité d'assujetti en tant que tel à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

La vente sera soumise au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le constituant garantit l'acquéreur contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le constituant déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
 - qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
 - que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
 - qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'acquéreur un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
 - subroger l'acquéreur dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.
-
- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
 - que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
 - qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
 - qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'acquéreur un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
 - subroger l'acquéreur dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le constituant s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'acquéreur.

SERVITUDES

L'acquéreur profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le constituant déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

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

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

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

CONTENANCE

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

Le constituant ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPÔTS ET TAXES**Impôts locaux**

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

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

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

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

L'acquéreur règle ce jour au constituant qui le reconnaît, en dehors de la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

Aide personnalisée au logement

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

CONTRAT DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'acquéreur fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le constituant.

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

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

ASSURANCE

L'acquéreur, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ayant préalablement informé le rédacteur des présentes qu'il ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN, confère à cet effet mandat au constituant qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉE**EXPOSE**

MS

Il résulte de l'acte d'acquisition de Monsieur Jean-Marc JOULLIE, décédé depuis lors, reçu par Maître Fabienne GOUJON-VANSUYT, notaire à JUVIGNAC (Hérault) le 30 juin 2014, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 10 juillet 2014, volume 2014P numéro 7229, ce qui suit littéralement retranscrit :

**« CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES RELATIVES A LA ZAC
DU PRADAS »**

Par délibération en date du 4 février 2003, la commune de MONTARNAUD a adopté les principes d'aménagement du secteur du Pradas.

Par délibération en date du 18 novembre 2003, la commune de MONTARNAUD a décidé de réaliser une opération d'aménagement concerté de type ZAC.

Par délibération en date du 24 février 2004, la commune de MONTARNAUD a approuvé les objectifs d'ouverture à l'urbanisation du secteur du Pradas classé en zones II NAF et NDi au POS dénommé PLU, approuvé le 12 décembre 2001, et d'organiser une procédure de concertation préalable.

Par délibération en date du 6 avril 2004, la commune de MONTARNAUD a confié à HERAULT AMENAGEMENT, par voie de mandat, la conduites d'études préalables sur les modalités de développement de terrains situés au sud du village, savoir le secteur du Pradas, des Cruzettes, de Rivière Mages Bas, de Rivière Mages Haut et des Pousses.

Par délibération n° 834 en date du 30 mai 2005, transmise en préfecture le 7 juin 2005, la commune de MONTARNAUD a pris acte des principales conclusions du rapport et notamment :

- *Programme de construction intégrant le réaménagement des voiries nécessaires à la ZAC avec esquisse financière;*
- *Proposition d'engager une procédure de ZAC;*
- *Proposition pour répondre aux attentes de la commune de faire réaliser l'opération dans le cadre d'une convention publique d'aménagement par un opérateur à désigner après publicité adéquate.*

Par délibération n° 835 en date du 30 mai 2005, transmise en préfecture le 7 juin 2005, la commune de MONTARNAUD a approuvé à l'unanimité les conclusions des études préalables conduites par HERAULT AMENAGEMENT, et a décidé d'engager la procédure de zone d'aménagement concerté en ayant recours à une convention publique d'aménagement devant être conclue avec l'aménageur retenu par le biais d'une procédure de publicité et de mise en concurrence.

Par délibération n° 1013 en date du 16 mai 2006, transmise en préfecture le 23 mai 2006, la commune de MONTARNAUD a approuvé d'une part le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC dite du "Prades", et d'autre part, le dossier de création d'une zone d'aménagement concerté dénommée "ZAC du PRADAS".

Par délibération n° 1018 en date du 30 mai 2006, transmise en préfecture le le 7 juin 2006, la commune de MONTARNAUD a approuvé les modalités de publicité et mise en concurrence pour le choix de l'aménageur.

Par délibération n° 1019 en date du 30 mai 2006, transmise en préfecture le 1er juin 2006, la commune de MONTARNAUD a désigné les membres de la commission consultative pour le choix de l'aménageur de la ZAC du Pradas.

Par délibération n° 1038 en date du 10 juillet 2006, transmise en préfecture le 12 juillet 2006, la commune de MONTARNAUD a approuvé, d'une part, le choix de la commission consultative et désigné les sociétés FONCIER CONSEIL et GPM AMENAGEMENT en qualité d'aménageurs de la ZAC du Pradas, et d'autre part le traité définitif de concession d'aménagement de la ZAC du Pradas.

105

La concession d'aménagement de la ZAC a été conclue entre la commune de MONTARNAUD et le groupement composé des sociétés FONCIER CONSEIL et GPM AMENAGEMENT le 29 août 2007,

Par délibération en date du 30 juillet 2009, la commune de MONTARNAUD a décidé d'engager la modification n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU).

Par délibération n° 2009/124 en date du 8 décembre 2009, transmise en préfecture le 10 décembre 2009, la commune de MONTARNAUD a approuvé la modification n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU).

Par délibération n° 2009/126 en date du 8 décembre 2009, transmise en préfecture le 10 décembre 2009, la commune de MONTARNAUD a approuvé la modification simplifiée n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU).

Par délibération no 2009/137 en date du 17 décembre 2009, transmise en préfecture le 30 décembre 2009, la commune de MONTARNAUD a, en premier lieu, approuvé le dossier de réalisation de la LAC du Pradas, en second lieu, approuvé l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement, ci-après, en troisième lieu, autorisé la poursuite de la procédure de réalisation de la ZAC et la signature de l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement ainsi que du dossier de réalisation de la ZAC, et en dernier lieu, exclu du champ d'application du droit de préemption urbain la vente, par l'aménageur, des terrains issus de cette ZAC pendant un délai de cinq ans.

La commune a également décidé de demander à Monsieur le Sous-Préfet de LODEVE l'ouverture conjointe d'une enquête publique préalable à la DUP et une enquête parcellaire préalable à la déclaration de cessibilité.

Par décision en date du 9 février 2010, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MONTPELLIER a désigné Monsieur Christian MALA VAL en qualité de commissaire enquêteur pour conduire les enquêtes conjointes parcellaire et préalable à la déclaration d'utilité publique pour l'opération de la ZAC du Pradas.

Le 11 février 2010, l'aménageur a conclu avec la Commune de MONTARNAUD un avenant n° 1, modifiant:

L'article 4 sur les acquisitions des terrains,

- L'article 6 sur les modalités d'exécution des équipements publics,
- L'article 7 sur les participations financières,
- L'article 8 sur l'échéancier prévisionnel,
- L'article 11 sur les garanties apportées par le concessionnaire,
- L'article 13 sur la réglementation d'urbanisme,
- L'article 15 sur les conditions de retrait et de déchéance,
- L'article 20 sur les conditions suspensives.

Par délibération n° 2010/019 en date du 1^{er} avril 2010, transmise en préfecture le 16 avril 2010, la commune de MONTARNAUD a décidé de charger les sociétés FONCIER CONSEIL et GPM AMENAGEMENT, concessionnaires de la ZAC du Pradas, de la mise en œuvre des procédures de déclaration d'utilité publique et de cessibilité afin d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de la ZAC du Pradas.

Par arrêté n° 11-III-19 en date du 28 février 2011, Monsieur Le préfet de l'Hérault a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC du Prades et déclaré cessibles les immeubles nécessaires à l'opération.

Ledit arrêté ayant fait l'objet d'un affichage régulier, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat d'huissier dressé par Maître Alain SABIANI en date des 22 mars, 22 avril et 23 mai 2011, dont une copie est demeurée annexée à un acte reçu aux présentes minutes le 29 septembre 2011.

Par délibération n° 2011/53 en date du 10 mai 2011, transmise en préfecture le 13 mai 2011, la commune de MONTARNAUD a décidé d'approuver l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement ci-après.

Le 16 mai 2011, la Commune de MONTARNAUD a conclu, avec la société ci-dessus nommé SARL LE PRADAS, un avenant n° 2, modifiant :

- L'article 5 sur la vente des terrains,
- L'article 11 sur les garanties apportées par le concessionnaire,

Ledit avenant précisant que l'aménageur de la ZAC a constitué une société ad hoc dénommée SARL LE PRADAS, laquelle se substitue dans les droits et obligations du groupement dans le cadre de la concession d'aménagement et de son avenant n°1 conclus avec la Commune.

Par arrêté n° 1141-093 en date du 8 septembre 2011, Monsieur Le préfet de l'Hérault a autorisé l'aménageur, dans le cadre de la loi sur l'eau, à entreprendre les travaux d'aménagement comprenant notamment la création de 12 bassins de rétention collectifs, de 4 ouvrages de rétention à la parcelle et de 2 bassins de compensation.

Aux termes d'une lettre en date à MONTARNAUD du 15 avril 2013, la mairie de MONTARNAUD, a donné son accord pour le démarrage des travaux de la deuxième tranche de la Z.A.C. du PRADAS au 1er juillet 2013 par suite de la réalisation des travaux de maillage d'eau potable entre le SMEA du Pic Saint Loup et le

Syndicat Garrigue Campagne. Une copie de cette lettre est demeurée annexée aux présentes après mention.

DEPOT DE PIECES DE LA ZAC

L'utilisation des sols sur les terrains précités devra respecter les dispositions du Plan Local d'urbanisme en vigueur.

L'ACQUEREUR reconnaît être informé qu'il est en mesure de prendre connaissance des documents relatifs à la création et à la réalisation de la zone d'aménagement concerté, documents déposés suivant acte reçu par Maître MAURIN, notaire à GIGNAC, le 29 septembre 2011.

Ces documents sont les suivants, savoir :

1°) Une copie de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de MONTARNAUD (Hérault) en date du 24 Février 2004, transmise à la Préfecture de l'Hérault, le 16 Mars 2004, approuvant l'organisation de la concertation prévue à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, concernant la mise en oeuvre d'une zone d'aménagement concertée.

2) Une copie de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de MONTARNAUD (Hérault) en date du 16 Mai 2006, transmise à la Préfecture de l'Hérault le 23 Mai 2006, approuvant le bilan définitif de la concertation préalable à la création de la ZAC du « PRADAS, LES CROUZETTES, RIVIERE MAGES BAS, RIVIERE MAGES HAUT et LES POUSES ».

3) Une copie de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de MONTARNAUD (Hérault) en date du 16 Mai 2006, transmise à la Préfecture de l'Hérault le 23 Mai 2006, décidant de créer la zone d'aménagement concertée du PRADAS et notamment :

Le périmètre,

Le régime fiscal : exclusion du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipement,

Le programme global prévisionnel des constructions,

Le mode de réalisation : convention privée d'aménagement

4) Ladite délibération approuve également le dossier de création de la ZAC comprenant cinq parties, savoir :

Un rapport de présentation,

Un plan de situation,

Un plan de délimitation du périmètre,

Une étude d'impact,

Une note sur le mode de réalisation envisagée et sur le financement,

5) Une copie de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de MONTARNAUD (Hérault) en date du 30 Mai 2006, transmise à la Préfecture de l'Hérault le 1er Juin 2006, approuvant les modalités de publicité et de mise en concurrence pour le choix du concessionnaire de la ZAC,

6) Une copie de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de MONTARNAUD (Hérault) en date du 10 Juillet 2006, transmise à la Préfecture de l'Hérault le 12 Juillet 2006, approuvant le choix de la commission consultative et désignant les sociétés FONCIER CONSEIL et GPM AMENA GEMENT en qualité d'aménageurs de la ZAC du PRADAS, approuvant également le traité définitif de concession de la ZAC du PRADAS,

7) Une copie de la concession d'aménagement concerté du PRADAS, signé entre la commune de MONTARNAUD et les sociétés FONCIER CONSEIL et GPM AMENA GEMENT, le 29 Août 2007 contenant neuf parties :

Conditions générales,

Opérations foncières

Aménagements et équipements

Echéancier prévisionnel de réalisation,

Garanties,

Réalisation des constructions

Résiliation de la concession et mise en œuvre de la garantie,

Application de la concession,

Dispositions diverses,

8) Une copie de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de MONTARNAUD (Hérault) en date du 17 Décembre 2009, transmise à la Préfecture de l'Hérault le 23 Décembre 2009, approuvant le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concertée LE PRADAS, et l'avenant numéro 1 au traité de concession,

9) Le dossier de réalisation de la ZAC comprenant trois parties, savoir :

Complément à l'Etude d'Impacte du 30 Janvier 2008,

Dossier administratif et financier,

- Programme des équipements publics,
- Accord de principe du conseil Général,
- Projet de programme global des Constructions,
- Modalités prévisionnelles de financement,
- Echéancier prévisionnel,
- Modalités et échéancier des participations aux équipements publics,
- Dossier technique,
- Programme des travaux et des équipements publics d'infrastructures,
- Plan de la voirie,
- Plan des réseaux humides,
- Plan des réseaux secs (France Télécom et Eclairage public)
- Plan des réseaux secs (H.T.A. — B. T. — GAZ)
- Profils en travers types.

10) La copie de l'avenant numéro 1 au traité de concession en date du 11 Février 2010,

11) Le règlement modifié du Plan Local d'Urbanisme relatif à la Zone,

12) Une copie de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de MONTARNAUD (Hérault) en date du 1er Avril 2010, transmise à la Préfecture de l'Hérault (illisible), décidant de déléguer aux concessionnaires la mise en œuvre des procédures de déclaration d'utilité publique et de cessibilité.

13) Une copie de l'arrêté préfectoral du 28 Février 2011 contenant la déclaration d'utilité publique, au profit des concessionnaire du projet d'aménagement de la ZAC du PRADAS à MONTARNAUD.

Avec en annexe le procès-verbal de constat établi par Maître Alain SABIANI, huissier de Justice, à MONTPELLIER (Hérault) 9 avenue Bouisson Bertrand,

14) Une copie de la délibération du Conseil Municipal de la Commune de MONTARNAUD (Hérault) en date du 10 Mai 2011, transmise à la Préfecture de l'Hérault le 13 Mai 2011, approuvant l'avenant numéro 2 du contrat de concession,

15) Une copie de l'avenant numéro 2 du contrat de concession, du 16 Mai 2011.

16) Une copie de l'arrêté préfectoral du 8 Septembre 2011 concernant les autorisations requises au titre des articles L 214-1 à 6 et R 214-1 et suivants du code de l'environnement (rubriques 2.1.5.0, 3.13.0.).

(...)

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN ET CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que par les présentes, il prend la qualité de propriétaire de lots dans la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU PRADAS et qu'à ce titre, l'ensemble des documents de ladite ZAC lui sont applicables.

Pour chaque lot, il existe un cahier des charges de cession des terrains, un cahier des prescriptions architecturales et une fiche de lot.

Ces documents ont été remis à l'ACQUEREUR, ce qu'il reconnaît. Ils ont également été annexés aux présentes, conformément à l'article 5 du contrat de concession d'aménagement ainsi que des articles 1-6 et 28 du cahier des charges de cession de terrain, après avoir été visés et signé par le représentant de la commune concédante, le concessionnaire et l'acquéreur.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'obligation de recourir à l'architecte coordonnateur qui doit notamment viser le permis de construire, et dont les coordonnées sont les suivantes : DLM Architectes Urbanistes, 58 Avenue Georges Clémenceau à MONTPELLIER.

L'acquéreur est également informé que les honoraires de l'architecte coordonnateur et les taxes liées au permis de construire demeureront à la charge du pétitionnaire.

L'ACQUEREUR déclare accepter l'ensemble des charges et conditions sus-relatées et reconnaît avoir été parfaitement informé par le vendeur et par le notaire soussigné des conséquences de son éventuel manquement à ces obligations.

ASSOCIATION SYNDICALE

Il n'est pas prévu d'associations syndicales pour gérer les équipements communs, l'ensemble de ces équipements collectifs étant destiné à être remis à la COMMUNE DE MONTARNAUD, afin de les classer dans le domaine public communal. »

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

Le constituant déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

NEGOCIATION

Le constituant déclare que la vente a été négociée directement entre les parties, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Le constituant affirme, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Il reconnaît avoir été informé des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

FACULTE DE SUBSTITUTION

Le mandant autorise le mandataire à substituer toute autre personne pour l'exécution du présent mandat.

INFORMATION

PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT SANITAIRE

Le constituant atteste être instruit de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation de l'opération pour laquelle ce pouvoir est donné, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à sa perfection, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

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

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

PLURI REPRÉSENTATION

Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial, et cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, substituer, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle, telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté

aux présentes, le constituant donne tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial du notaire instrumentaire ou participant à l'acte définitif de vente, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs, pour mettre cet acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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

MS

autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

Fait à *La Clusaz*
Le *28/08/23*

Paraphe

Les présentes comprenant :

- pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

Signature

Certification de la signature

Le soussigné certifie véritable la signature ci-dessus apposée
Identité et signature du certifiant :

Soullier

POUR LEGALISATION de *Yves SOULLIER Haëva, Jeanne,*
A LA CLUSAZ, le *23 août 2023*
P/le Maire
L'Agent Habilité *Roseline*

S. BLOND


CNI N° 15063602837.

**Société civile immobilière
IMMOPRADAS
Capital : 1.000,00 Euros
Siège social : ZAC DU PRADAS – 34570 MONTARNAUD**

RCS MONTPELLIER 919 342 907

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE REUNIE
EXTRAORDINAIREMENT**

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS
Le 11 décembre,
A 10 heures,

Les associés de la société se sont réunis extraordinairement en assemblée générale ordinaire au siège social, sur convocation de la gérance.

D'après la feuille de présence signée par les membres à leur entrée en séance, sont présents ou représentés :

- Madame Rozana DE ROSA
Propriétaire de 500 parts sociales numérotées de 1 à 500,
Ci.....500 parts

- La société SAS LOBEL représentée par Monsieur Jérémie DE ROSA
Propriétaire de 500 parts sociales numérotées de 501 à 1.000
Ci.....500 parts

Madame Rozana DE ROSA, préside la séance en qualité de gérant-associé
Le président constate, en conséquence, que l'assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

Le président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- le rapport de la gérance,
- le texte des résolutions proposées,
- la feuille de présence.

Il déclare que ces mêmes pièces ont été mise à la disposition des associés non-gérants plus de quinze jours avant la date de l'assemblée et qu'ils ont eu la possibilité de poser, pendant le même délai toutes questions à la gérance, ce dont l'assemblée lui donne acte à l'unanimité.

Puis il rappelle que l'ordre du jour de la présente assemblée est le suivant :

Pouvoirs à donner à la gérance, avec faculté de substituer, à l'effet :

D'acquérir les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

A MONTARNAUD (HÉRAULT) 34570 Rue Martin Luther King,
Deux parcelles de terrain à bâtir et deux parcelles à usage de parking. .
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	164	26 Rue Martin Luther King (<i>terrain à bâtir</i>)	00 ha 06 a 40 ca
AL	165	44 Rue Martin Luther King (<i>terrain à bâtir</i>)	00 ha 03 a 88 ca
AL	125	Avenue Nelson Mandela (<i>parking</i>)	00 ha 02 a 91 ca
AL	126	Avenue Nelson Mandela (<i>parking</i>)	00 ha 00 a 12 ca

RD 

Total surface : 00 ha 13 a 31 ca

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

Moyennant le prix principal de **QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (430 000,00 EUR)**.

Le tout sous les charges et conditions que la gérance jugera convenables, avec faculté de substituer, faire toutes déclarations et mentions et plus généralement tout ce qui sera utile ou nécessaire.

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale donne tous pouvoirs à la gérance, avec faculté de substituer, à l'effet:

D'acquérir les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

A MONTARNAUD (HÉRAULT) 34570 Rue Martin Luther King,
Deux parcelles de terrain à bâtir et deux parcelles à usage de parking. .
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	164	26 Rue Martin Luther King (<i>terrain à bâtir</i>)	00 ha 06 a 40 ca
AL	165	44 Rue Martin Luther King (<i>terrain à bâtir</i>)	00 ha 03 a 88 ca
AL	125	Avenue Nelson Mandela (<i>parking</i>)	00 ha 02 a 91 ca
AL	126	Avenue Nelson Mandela (<i>parking</i>)	00 ha 00 a 12 ca

Total surface : 00 ha 13 a 31 ca

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

Moyennant le prix principal de **QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (430 000,00 EUR)**.

Le tout sous les charges et conditions que la gérance jugera convenables, avec faculté de substituer, faire toutes déclarations et mentions et plus généralement tout ce qui sera utile ou nécessaire.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture, a été signé par le gérant et les associés, et sera retranscrit sans délai sur le registre des délibérations.

11/12/2023.
Jérémy De Roiff

11/12/2023
Jérémy De Roiff

Département :
HERAULT

Commune :
MONTARNAUD

Section : AL
Feuille : 000 AL 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 31/08/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

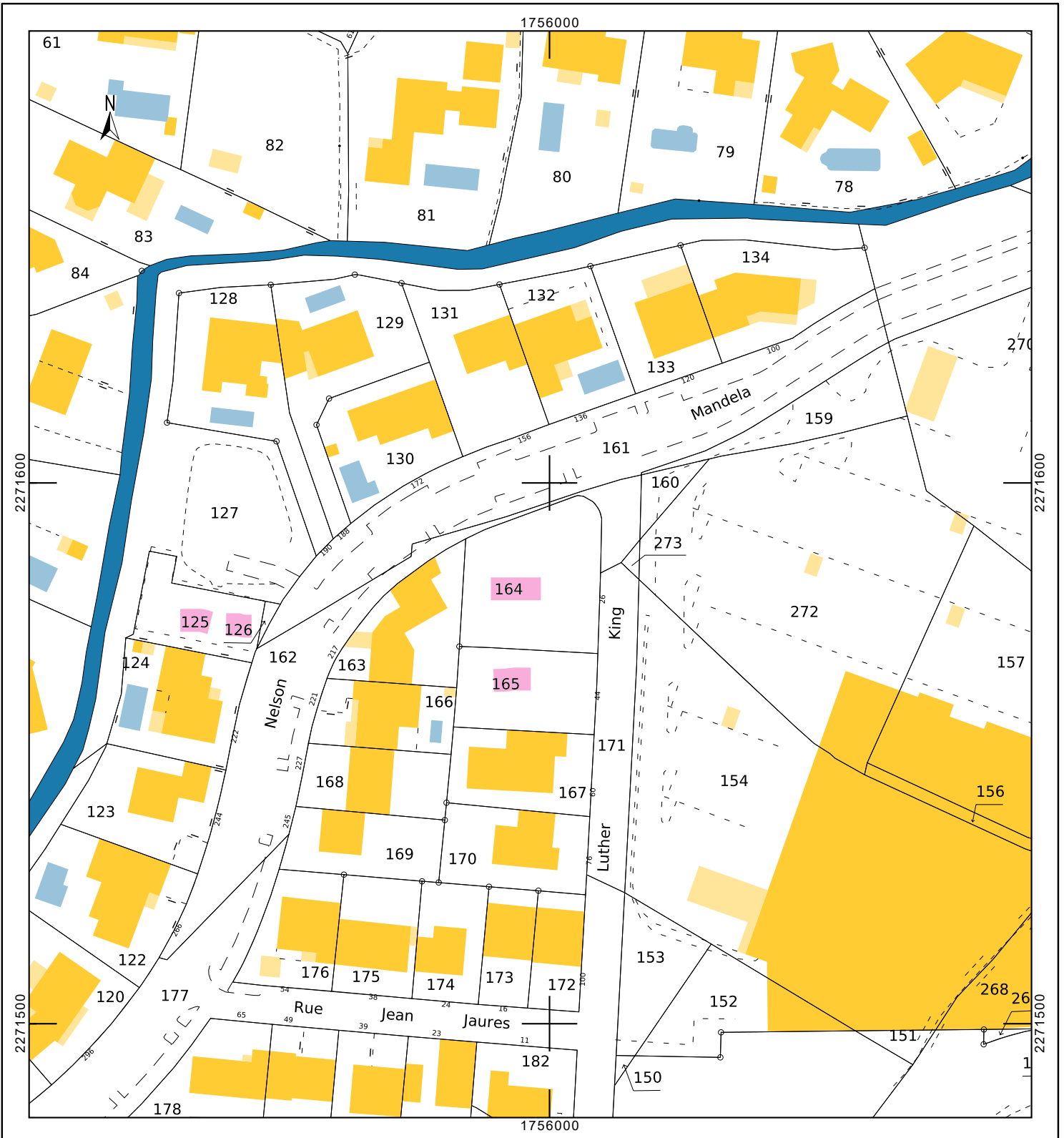
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF MONTPELLIER
Le Millénaire 156 rue Alfred NOBEL
34266
34266 MONTPELLIER CEDEX 02
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DESCRIPTIF de TERRAIN à BÂTIR Issu d'une Z.A.C.

Commune :
MONTARNAUD

Loi S.R.U.

Article L.111-5-3 du Code de l'Urbanisme :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif du dit terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat »

Z.A.C. du Pradas

Tranche 2 – Secteur D

Créée en date du : 16 mai 2006

Lot N° : 217a

Section : F N° : 948 et 1146

SURFACE

S = 387 m²

BORNAGE

■ BORNAGE d'origine réalisé le : 22 mai 2008 par la Selarl BOTTRAUD, BARBAROUX et associés, Géomètre Expert Foncier DPLG à CASTRIES

Surface du terrain : 387 m²

■ CONTROLE du BORNAGE EFFECTUE le 4 juin 2014 selon le plan annexé dressé par la Selarl BOTTRAUD, BARBAROUX et associés, Géomètre Expert Foncier DPLG à CASTRIES

NB : plan de vente joint

Dressé le : 30 juin 2014



par la Selarl BOTTRAUD, BARBAROUX et associés
Géomètres Experts Foncier DPLG à Castries

DESCRIPTIF de TERRAIN à BÂTIR Issu d'une Z.A.C.

Commune :
MONTARNAUD

Loi S.R.U.

Article L.111-5-3 du Code de l'Urbanisme :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif du dit terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat »

Z.A.C. du Pradas

Tranche 2 – Secteur D

Créée en date du : 16 mai 2006

Lot N° : 217b

Section : F N° : 949 et 1147

SURFACE

S = 641 m²

BORNAGE

■ BORNAGE d'origine réalisé le : 22 mai 2008 par la Selarl BOTTRAUD, BARBAROUX et associés, Géomètre Expert Foncier DPLG à CASTRIES

Surface du terrain : 641 m²

■ CONTROLE du BORNAGE EFFECTUE le 4 juin 2014 selon le plan annexé dressé par la Selarl BOTTRAUD, BARBAROUX et associés, Géomètre Expert Foncier DPLG à CASTRIES

NB : plan de vente joint

Dressé le : 30 juin 2014



par la Selarl BOTTRAUD, BARBAROUX et associés
Géomètres Experts Foncier DPLG à Castries

DESCRIPTIF de TERRAIN à BÂTIR Issu d'une Z.A.C.

Commune :
MONTARNAUD

Loi S.R.U.

Article L.111-5-3 du Code de l'Urbanisme :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif du dit terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat »

Z.A.C. du Pradas

Tranche 2 – Secteur D

Créée en date du : 16 mai 2006

Lot N° : 217d

Section : F N° : 1287, 1289 et 995partie

SURFACE

S = 303 m²

BORNAGE

■ BORNAGE d'origine réalisé le : 22 mai 2008 par la Selarl BOTTRAUD, BARBAROUX et associés, Géomètre Expert Foncier DPLG à CASTRIES

Surface du terrain : 303 m²

■ CONTROLE du BORNAGE EFFECTUE le 4 juin 2014 selon le plan annexé dressé par la Selarl BOTTRAUD, BARBAROUX et associés, Géomètre Expert Foncier DPLG à CASTRIES

NB : plan de vente joint

Dressé le : 30 juin 2014



par la Selarl BOTTRAUD, BARBAROUX et associés
Géomètres Experts Foncier DPLG à Castries

Castries, le 30 juin 2014

Dossier n° 06_188

Note d'honoraires n° 201406-05095

Acquéreur du lot n° 217d

Abs de la SARL LE PRADAS

139 rue du Prof. Antonin Balmes

ZAC de Tournezy

34070 MONTPELLIER

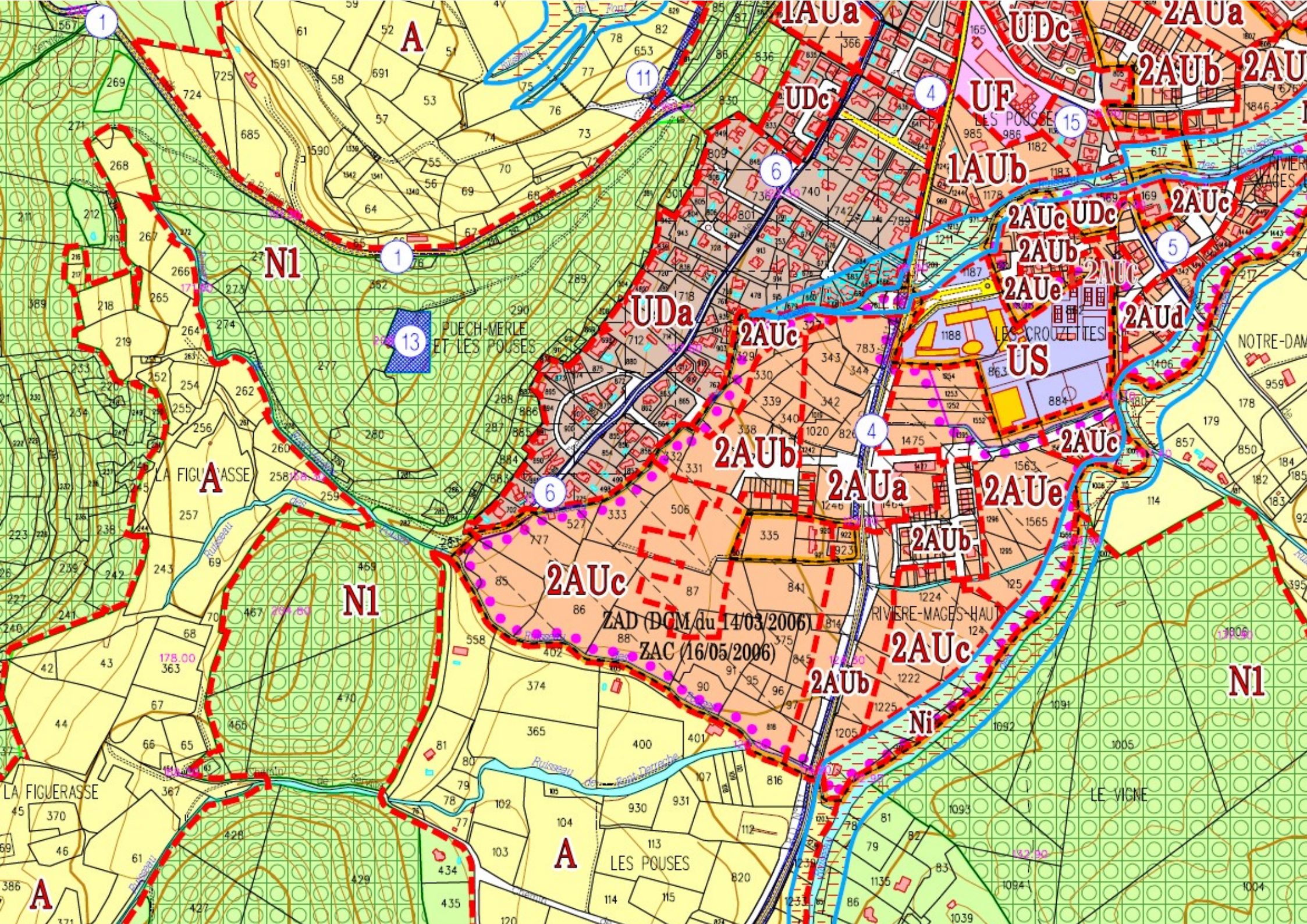
Affaire suivie par Audrey PEYTIER

Affaire suivie par Michel GAUTIERFJ

MONTARNAUD : ZAC du Pradas - Tranche 2 - Secteur D - lot n° 217d
Plan de vente - Attestation SRU

Désignation	Prix HT €
Plan de vente et attestation loi SRU à la charge de l'acquéreur du lot lors de la signature de l'acte notarié	500,00
Conditions de règlement: Par l'acquéreur à la signature de l'acte notarié.	Total HT 500,00 €
	H.T. 500,00 €
	T.V.A. 20.00 % 100,00 €
NET A PAYER 600,00 €	Montant TTC 600,00 €





Zone 2 AU

Caractère de la zone

- Elle est destinée à recevoir à court terme :

- Une urbanisation de type résidentiel intégrant des commerces, des services, des équipements publics, des équipements collectifs d'intérêt général, des espaces verts, des bassins de rétention, des voies douces... dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Cette urbanisation sera effectuée après la réalisation des équipements nécessaires. Les constructions ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement des eaux usées qu'à partir de la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).

L'ensemble de la zone 2AU est faiblement à fortement exposé à l'aléa « retrait-gonflement d'argiles ». Pour plus de précisions il convient de se reporter aux annexes n°XIIb « Cartographie de l'aléa de retrait-gonflement des argiles » et n°XIII du règlement du PLU « Recommandations préventives ».

Le règlement du PPRI est annexé au PLU.

Le document graphique dénommé « Schéma d'aménagement », en version 9.05 d'octobre 2017 figurant aux orientations d'aménagement (dossier IIb), définit les grandes lignes du projet d'aménagement de la zone 2AU, et prévoit 8 phases d'urbanisations : A-B-C-D-E-F1-F2-G.

Ce document localise les secteurs aedificandi, et précise les obligations d'alignement du bâti.

La zone 2AU est décomposée selon le schéma d'aménagement, en plusieurs secteurs d'urbanisation.

Secteur 2AUa : Habitat Collectif

Ce secteur est destiné à l'habitat collectif, et pourra recevoir des commerces, des services de proximité, une station-service (vente de carburant), des activités tertiaires, ainsi que les activités libérales.

Secteur 2AUb : Groupe d'Habitation & habitat individuel en bande

Ce secteur est destiné à une typologie de bâti plus dense que l'habitat individuel isolé. Il matérialise les zones du projet, dont le rôle consiste à poser l'ossature urbaine du quartier. Il est destiné au groupe d'habitation, habitat individuel en bande, et pourra recevoir des commerces et services de proximité, ainsi que les activités libérales.

Secteur 2AUc : Habitat individuel

Ce secteur est destiné à une typologie de bâti individuel diffus ou en bande.

Secteur 2AUd : Habitat collectif et diffus.

Ce secteur est destiné à une typologie de bâti collectif et individuel.

Secteur 2AUe : Equipements Publics et d'intérêt général

Ce secteur est destiné aux équipements publics et équipements collectifs d'intérêt général.

section 1 - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**ARTICLE 1 – 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****En secteur 2AUa**

1 - Les installations soumises à autorisation ou à déclaration en application de la législation sur les installations classées, sauf celles indiqués à l'article 2 2AUa.

2 - Les campings, caravanings et le stationnement des caravanes.

3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières.

4 - Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

5.- Les constructions industrielles et d'activités. Plus généralement, (autres que celles liées aux services à la personne, activités libérales...).

6.- Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures.

7- Les activités agricoles

En secteurs 2AUb, 2AUc et 2AUd

1 - Les établissements comportant des installations soumises à autorisation ou à déclaration en application de la législation sur les installations classées, sauf ceux indiqués à l'article 2 2AUb, 2AUc et 2AUd.

2 - Les campings, caravanings et le stationnement des caravanes.

3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières.

4 - Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

5.- Les lotissements industriels et d'activités. Plus généralement, les constructions industrielles et d'activités (autres que celles liées aux services à la personne, activités libérales...).

6.- Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures.

7 - Les entrepôts, hangars, etc à usage commercial (à l'exception des commerces de proximité).

8 – Les activités agricoles

En secteur 2AUe

1 - Les établissements des installations soumises à autorisation ou à déclaration en application de la législation sur les installations classées, sauf ceux indiqués à l'article 2 2AUe.

2 - Les campings, caravanings et le stationnement des caravanes.

3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières.

4 - Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

5 – Les constructions ou installations à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2 - 2AUe.

6.- Les lotissements industriels et d'activités. Plus généralement, les constructions industrielles et d'activités (autres que celles liées aux services à la personne, activités libérales...).

7.- Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures.

8 - Les entrepôts, hangars, etc à usage commercial (à l'exception des commerces de proximité).

9 – Les activités agricoles

ARTICLE 2 - 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**En secteur 2AUa**

1-Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont édifiées sous forme de collectif.

2-Les supermarchés d'une surface de vente inférieure ou égale à 2000m².

3-Les stations-service qui entrent dans le champ de l'application des installations classées à la protection de l'environnement.

4-Les constructions à usage d'activité et de services liées à la personne (activités tertiaires, profession médicale et paramédicale, profession libérale, services bancaires...), les constructions et installations à usage commercial de proximité, les bureaux.

5-Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) nécessaires au bon fonctionnement des secteurs 2AUa.

En secteur 2AUb

1-Les constructions et installations à usage d'habitation dans la mesure où elles respectent une des deux formes suivantes :

- Groupe d'habitation,
- Habitation en bande,
- Habitat jumelé.

2-Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement nécessaires au bon fonctionnement des secteurs 2AUb.

3-Les constructions à usage de commerces de proximité, de bureaux, de services à la personne.

En secteur 2AUc

1-Les constructions ou installations à usage d'habitation dans la mesure où elles respectent la forme suivante :

- Habitat individuel isolé,
- Habitat jumelé.

2-Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) nécessaires au bon fonctionnement des secteurs 2AUc.

3-Les constructions à usage de commerces de proximité, de bureaux, de services à la personne.

En secteur 2AUd

1-Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont édifiées sous forme de collectif ou sous forme d'habitat individuel diffus (isolé ou jumelé par le bâtiment ou le garage).

2-Les constructions à usage d'activité et de services liées à la personne (activités tertiaires, profession médicale et paramédicale, profession libérale, services bancaires...), les constructions et installations à usage commercial de proximité, les bureaux.

3-Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) nécessaires au bon fonctionnement des secteurs 2AUd.

En secteur 2AUe

1-Les constructions ou installations à usage d'habitation dans la mesure où elles sont utilisées pour le gardiennage, le logement de fonction.

2-Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) nécessaires au bon fonctionnement des secteurs 2AUe.

3-Les constructions à usage de commerces de proximité, de bureaux, de services à la personne.

4- Les équipements publics et équipements collectif d'intérêt général.

section II conditions d'occupation du sol

ARTICLE 3 - 2AU - ACCES ET VOIRIE

Dispositions communes aux secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUc, 2AUd et 2AUe

1 - Accès

- a) pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée entièrement aménagée. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- b) les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, protection civile, brancardage, etc...
- c) la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2 - Voirie

- a) les terrains doivent être desservis, par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter les caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 4 - 2AU - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Dispositions communes aux secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUc, 2AUd et 2AUe

1 - Desserte en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Ce dernier doit être de caractéristiques suffisantes.

Défense incendie

Les hydrants seront implantés conformément à la réglementation des services de secours, et accessibles en permanence (cf annexe XIV du règlement Obligations et prescriptions relatives au réseau de lutte contre l'incendie).

2 - Assainissement :

- a) eaux pluviales :

La zone 2AU est intéressée par les prescriptions réglementaires de la zone IV du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (Cf alinéa 6-1-3 du titre I du présent règlement). Pour plus de précisions se référer aux pièces du dossier de PLU n°XVIa Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et n°XVIb Plan de zonage pluvial.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des aménagements et des techniques appropriées à l'opération et au système d'assainissement de l'ensemble de la zone.

Les dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales seront prises en compte dans le cadre de l'aménagement global de la ZAC.

b) eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines reliées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les constructions ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement des eaux usées qu'à partir de la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

3 - Autres réseaux :

Toute construction ou ensemble de constructions doit être raccordée aux divers réseaux publics existants. Les branchements aux réseaux et les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE 5 - 2AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 6 - 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Dispositions applicables aux secteurs 2AUa – 2AUb – 2AUc – 2AUd – 2AUe

La zone 2AU dispose d'un schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement du PLU (IIb), qui définit les grandes lignes du projet.

Alignement obligatoire : l'alignement est l'élément urbanistique majeur du projet. Sa traduction architecturale se concrétise par le jeu des loggias, des terrasses, et des toitures qui traduisent cet effet. L'alignement devra permettre la réalisation de retrait, d'interruption partielle de bâti tout en affirmant la perspective d'un front urbain bâti.

L'alignement obligatoire est représenté au schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement du PLU, par :

- Un trait épais pointillé noir. Les constructions devront respecter cet alignement obligatoire dans sa définition exprimée ci-dessus, avec une obligation de bâtir au minimum 30% de la longueur de la parcelle en limite avec le domaine public. Le garage pourra être comptabilisé dans la longueur de bâti.
- Un trait pointillé vert. Cet alignement est imposé en observant un recul de 5,00m vis-à-vis du domaine public. Les constructions devront respecter cet alignement obligatoire dans sa définition exprimée ci-dessus, avec une obligation de bâtir au minimum 30% de la limite concernée. Le garage pourra être comptabilisé dans la longueur du bâti.

Pour la partie du secteur 2AUb d'entrée de ville, côté autoroute A750, concernée par un alignement obligatoire : les alignements sont obligatoires en alternance de part et d'autre des voies, selon le principe décrit en annexe du rapport de présentation.

Pour les secteurs non concernés par un alignement obligatoire : les constructions s'implantent librement dans la limite des zones aedificandi portées au schéma d'aménagement.

Pour la partie du secteur 2AUb d'entrée de ville depuis l'autoroute A750 non concernée par un alignement obligatoire : les constructions dialoguent avec la clôture sur voie, selon le principe décrit en annexe du rapport de présentation.

Les annexes du bâtiment principal (garage, terrasses, pergolas, locaux techniques des piscines dont la hauteur n'excède pas celle du mur de clôture, auvent, abris jardins exclus), telles que barbecues, terrasse couverte, etc..., seront implantées, à une distance ne pouvant être inférieure à 2,00 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité.

Pour les piscines, les dispositions générales du PLU sont applicables.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques, d'exploitation ou de gestion peuvent être édifiées différemment.

Ouvrages en saillies : Les règles de l'article 6 s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, loggias fermées en saillies, casquettes, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,60m de profondeur. Dans le cas d'alignement du bâti sur le domaine public, ces ouvrages en saillies ne devront pas porter atteinte à la libre circulation des usagers.

ARTICLE 7 - 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions applicables aux secteurs 2AUa – 2AUb – 2AUc – 2AUd – 2AUe

Ces secteurs disposent d'un schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement, qui définit les grandes lignes du projet.

En l'absence d'indication précisée sur le schéma d'aménagement, les constructions peuvent s'implanter librement dans la limite des zones aedificandi.

En cas d'implantation en limite séparative, les constructions devront édifier un mur aveugle, à l'exception des murs donnant sur un passage, un espace public ou une voirie. L'implantation en recul est autorisée.

Ouvrages en saillies : Les règles de l'article 7 s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, loggias fermées en saillies, casquettes, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,60m de profondeur.

Ces ouvrages en saillies ne devront pas aboutir à créer un vis-à-vis d'une distance inférieure à 3,00m avec la propriété voisine. Pour le cas d'un vis-à-vis d'une distance inférieure à 3,00m avec la propriété voisine, un brise-vue en dur et présentant une véritable opacité sera édifié, et intégré à la demande de permis de construire.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions générales du PLU.

Toutefois les constructions devront s'inspirer des principes énoncés dans les annexes au rapport de présentation.

ARTICLE 8 - 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Dispositions applicables aux secteurs 2AUa – 2AUb – 2AUc – 2AUd – 2AUe

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Toutefois les constructions devront s'inspirer des principes énoncés dans les annexes au rapport de présentation.

ARTICLE 9 - 2AU - EMPRISE AU SOL

Dispositions applicables aux secteurs 2AUa – 2AUb – 2AUc – 2AUd – 2AUe

Les constructions et leur implantation doivent respecter le schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement.

Secteur 2AUa : pas de CES

Secteur 2AUb : le coefficient d'emprise au sol ne devra pas excéder 0,65

Secteur 2AUc : le coefficient d'emprise au sol ne devra pas excéder 0,5

Secteur 2AUd : pas de CES pour le collectif, le coefficient d'emprise au sol ne devra pas excéder 0,5 pour l'habitat diffus

Secteur 2AUe : pas de CES

ARTICLE 10 - 2AU - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux secteurs 2AUa – 2AUb – 2AUc – 2AUd – 2AUe

Les constructions et leur implantation doivent respecter le schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement du PLU.

Les hauteurs des bâtiments par secteurs ne pourront pas excéder :

2AUa : R+3 (soit 15 mètres hors tout)

2AUb : R+1+ (soit 12 mètres hors tout)

2AUc : R+1 (soit 8,50 mètres hors tout)

2AUd : R+2+ (collectif seulement, soit 13,50 mètres hors tout) et R+1 (habitat diffus, soit 8,50 mètres hors tout)

2AUe : Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics et équipements collectifs d'intérêt général.

Le terme « + » indique la possibilité de réaliser un logement en duplex au dernier étage de l'immeuble.

ARTICLE 11 - 2AU - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions applicables aux secteurs 2AUa – 2AUb – 2AUc – 2AUd – 2AUe

1. Généralités

Le recours aux énergies renouvelables est à privilégier. (chauffage solaire, photovoltaïque, géothermie...)

2. Les compresseurs de climatisation et gaines d'appareils de ventilation

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Toutefois, ils peuvent être posés au sol sur une dalle.

3. Clôtures

Les clôtures devront s'insérer de manière harmonieuse dans l'ambiance architecturale et paysagère du secteur.

Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80m.

Les haies végétales ne devront pas excéder 2,00m.

Les clôtures devront respecter les typologies suivantes :

Type 0 :

Aucune clôture.

Type 1 :

Mur bahut de 40 à 175cm, et couronnement.

Enduit hydraulique et listels.

La finition talochée, et les enduits à la chaux sont fortement conseillés.

Toutefois, les enduits monocouches sont autorisés, s'ils disposent d'une finition talochée.

Les revêtements de terre cuite, ou de pierre toute hauteur de clôture ou partielle sont autorisées.

Au delà du couronnement, un remplissage ajouré (grillage, croisillons), est autorisé dans la limite d'une hauteur totale de clôture de 1,80m.

Type 2 :

Clôture grillagée ou ajourée d'une hauteur maximale de 180 cm.

Type 3 :

Clôture bois, pleine ou ajourée d'une hauteur maximale de 180 cm.

Ce type de clôture n'est admis que sous les pergolas bois.

Dans tous les cas les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Les clôtures sur rue seront doublées d'une haie végétale. Cette disposition s'applique toutefois sans préjudice de l'article 6-2AU.

ARTICLE 12 - 2AU - STATIONNEMENT

Dispositions applicables aux secteurs 2AUa – 2AUb – 2AUc – 2AUd – 2AUe

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré.

D'une manière générale, 2,5 places de stationnement seront réalisées au minimum, par logement sur l'ensemble de la zone.

Ces stationnements seront situés selon la typologie de l'habitat, dans le périmètre des parcelles individuelles, ou sur le domaine public.

La dimension minimale d'une place de stationnement est de 2,50 m x 5,00 mètres, ou 2,00m x 5,00m pour les stationnements longitudinaux.

2. Dispositions particulières

Secteur 2AUa :

1,5 places par logement seront implantées dans la parcelle, ou sur une autre parcelle, à une distance n'excédant pas 200m.

1 place de stationnement sera implantée sur le domaine public.

Secteur 2AUb :

Lorsque le projet ne permet pas la réalisation de places de stationnement sur la parcelle, les places manquantes par logement devront avoir été réalisées sur le domaine public, à proximité du terrain d'assiette du projet lors des travaux d'aménagement de la zone.

Secteur 2AUc :

Deux stationnements non clos à minima seront aménagés par logement dans chaque parcelle.

Secteur 2AUd :

Deux stationnements non clos à minima seront aménagés par logement dans chaque parcelle.

ARTICLE 13 - 2AU- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions applicables aux secteurs 2AUa – 2AUb – 2AUc – 2AUd (sauf individuel) – 2AUe

Pour les aires publiques :

Les surfaces libres de toute construction, d'aménagement de voirie et de stationnement imperméabilisé, ainsi que les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison de un arbre pour 200 m² par surface non construite.

Pour les aires de stationnement privé :

Les espèces végétales seront composées d'essences méditerranéennes.

Dispositions applicables aux secteurs 2AUc – 2AUd (sous Collectif)

Non réglementé, sauf pour l'habitat collectif, qui devra respecter les prescriptions de l'alinéa précédent.

ARTICLE 14 - 2AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions applicables aux secteurs 2AUa – 2AUb – 2AUc – 2AUd – 2AUe

Les possibilités maximales de construction résultent de l'application du schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement.

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE MONTARNAUD

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE
« DU PRADAS »**

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

**Lots diffus
Parcelle n° 217 A**

ANNEXÉ à la minute
d'un acte reçu le :
30 JUIN 2014
par M^e GOUJON-VANSUYT
Notaire à JUVIGNAC



Approuvé le :

PNZ communaux

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 Nullité
ARTICLE 6 Obligations de maintien de l'affectation prévue

CHAPITRE II : CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 7 Respect du cahier des charges et recours des propriétaires
ARTICLE 8 Impôts
ARTICLE 9 Paiement du prix - frais - honoraires
ARTICLE 10 Remise des titres
ARTICLE 11 Réserve de privilège

TITRE II : RELATIONS AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE I : AMENAGEMENTS COMMUNS ET VRD

ARTICLE 12 Equipements réalisés par l'Aménageur
ARTICLE 13 Délais de réalisation
ARTICLE 14 Entretien des voies - Réseaux

CHAPITRE II : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES URBANISTIQUES ARCHITECTURALES

ARTICLE 15 Prescriptions générales de construction
ARTICLE 16 Respect du Plan Local d'Urbanisme
ARTICLE 17 Aménagement et équipement intérieur des parcelles vendues
ARTICLE 18 Traitement des voies, des espaces libres et plantations
ARTICLE 19 Aspect extérieur et harmonie architecturale des constructions
ARTICLE 20 Clôtures

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

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 privatif 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 (tranche N°1).
- 2 - Cahier des Prescriptions Architecturales et paysagères.
- 3 – Fiche de lot
- 4 – Règlement du P.L.U. de la zone.

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1-

Par délibération du 16 Mai 2006, le Conseil municipal a approuvé d'une part le bilan de la concertation préalable à la Création de la Zac du Pradas et d'autre part, le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté du Pradas

Par délibération du 10 Juillet 2006, le Conseil Municipal a approuvé le traité définitif de concession d'aménagement et choisi les Société Foncier Conseil et GPM aménagement en qualité d'aménageurs de la ZAC.

Afin de permettre la réalisation de cette opération d'aménagement, la commune a classé une partie du territoire de la commune jusqu'à lors en zone agricole en zone 2AI et NI dans le cadre de son PLU approuvé le 9 Juillet 2008.

Par délibération en date du 8 Décembre 2009, Le Conseil Municipal a approuvé la modification n°1 de son PLU, la modification simplifiée n° 1 de son PLU et le dossier de réalisation de la ZAC du Pradas.

Par arrêté préfectoral en date du 28 Février 2011, le projet d'aménagement de la ZAC a été déclaré d'utilité publique.

Conformément à ces différents actes, la Commune de MONTARNAUD, représentée par son Maire, Monsieur Gérard Cabello.

Ci après désignée « LA VILLE »

a confié à la

SARL LE PRADAS
1 Terrasse BELLINI
TSA 48 200
92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Ci-après désignée « LE CONCESSIONNAIRE »

La réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Pradas sur la Commune de MONTARNAUD;

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 du CONCESSIONNAIRE 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 -

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

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

A l'expiration de la convention liant LE CONCESSIONNAIRE à la VILLE, et de la commercialisation de l'ensemble des terrains, LA VILLE se substituera au CONCESSIONNAIRE dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent C.C.C.T. sans que l'ACQUEREUR 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.

1.4 -

La Zone d'Aménagement Concerté du Pradas est située sur la commune de Montarnaud.
Elle recouvre une superficie d'environ 48 Ha.

La zone se situe à l'entrée Sud de la Ville, en arrivant de l'autoroute par la Route départementale 111^E.
Elle inclut les lieux-dits : Le Pradas, les Crouzettes , les Pouses, Rivière Mages Haut et Rivière Mages Bas.

La zone comprend plusieurs secteurs définis au PLU, dont celui défini en annexe 4 du présent C.C.C.T., concernant la présente vente..

Le plan de périmètre figure en annexe 1 du présent C.C.C.T., chaque cession de lot fera l'objet d'une remise à l'acquéreur d'une fiche de lot ou seront rapportées les principales règles et servitudes applicables au lot cédé.

1.5 -

Le CONCESSIONNAIRE a été chargé par la VILLE de la réalisation des opérations d'aménagement et d'équipement de la Z.A.C.

Le CONCESSIONNAIRE bénéficie de différentes promesses de vente sur les terrains compris dans le périmètre de la ZAC et procédera à l'acquisition amiable des dits terrains. Cependant, si les accords amiables ne pouvaient être conclus, la VILLE pourrait charger le CONCESSIONNAIRE de mettre en œuvre sans délai, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, afin d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le CONCESSIONNAIRE devra justifier avoir épuisé au préalable toutes les voies de transaction amiable, au prix du bilan financier annexé au dossier de réalisation.

Les terrains feront l'objet de divisions qui ne seront pas soumises aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 442-1 b 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 « ACQUEREUR » 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 L111-5-3 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 du CONCESSIONNAIRE et à ses frais.

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION

L'ACQUEREUR s'engage à :
à réaliser les constructions dans un délai de 36 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 de l'ACQUEREUR ou l'ACQUEREUR.

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 l'ACQUEREUR 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 de l'ACQUEREUR.

ARTICLE 5 - NULLITE

Les actes de cession, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par l'ACQUEREUR 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 6 - OBLIGATION DE MAINTIEN DE L'AFFECTATION PREVUE

Après achèvement des travaux, l'ACQUEREUR est tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir avisé le CONCESSIONNAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance. Une autorisation de modification devra être délivrée par le CONCESSIONNAIRE.

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

CHAPITRE 2 - CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 7 - RESPECT DU CAHIER DES CHARGES ET RECOURS DES ACQUEREURS

Le CONCESSIONNAIRE ou la VILLE, veilleront à l'application des clauses du présent cahier des charges particulières.

Tout ACQUEREUR d'un terrain est subrogé aux droits du CONCESSIONNAIRE ou des collectivités publiques. Il peut exiger le respect des conditions imposées, auxquelles un autre constructeur aurait contrevenu.

Tout litige entre les ACQUEREURS doit se régler directement entre eux, sans que, dans aucun cas, et sans aucun prétexte, le CONCESSIONNAIRE ou les collectivités publiques puissent être mis en cause.

ARTICLE 8 – IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR paiera les impôts et contributions de toute nature afférentes aux terrains acquis par lui, à compter du jour de son entrée en jouissance, le CONCESSIONNAIRE 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 du Pradas en date du 16/05/2006 et à la délibération du Conseil Municipal approuvant le dossier de réalisation de la ZAC en date du 17/12/09, les constructions édifiées dans la Z.A.C. sont exonérées de la Taxe Locale d'Equipement mais sont assujetties à la participation pour raccordement à l'égout.

ARTICLE 9 - PAIEMENT DU PRIX - FRAIS - HONORAIRES

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

Chaque ACQUEREUR 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.

ARTICLE 10 - REMISE DES TITRES

Le CONCESSIONNAIRE ne remet aux ACQUEREURS aucun ancien titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur sont consenties, les ACQUEREURS sont subrogés dans les droits du CONCESSIONNAIRE pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tout extrait et expédition d'actes concernant la parcelle par eux acquise.

ARTICLE 11 - 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 le CONCESSIONNAIRE et l'ACQUEREUR.

TITRE II : RELATIONS CONCESSIONNAIRE ET CONSTRUCTEURS

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

ARTICLE 12 - EQUIPEMENTS REALISES PAR LE CONCESSIONNAIRE

14.1 Conformément aux dispositions de la convention d'aménagement passée entre la VILLE et le CONCESSIONNAIRE, 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.

Le CONCESSIONNAIRE exécute les réseaux conformément aux avant-projets établis et approuvés dans les conditions fixées par la concession passée entre le CONCESSIONNAIRE et la VILLE.

Le CONCESSIONNAIRE déclare bénéficiaire pour les terrains ou îlots commercialisés de la garantie d'achèvement prévue à l'article 11 de la concession de la Z.A.C.

Le CONCESSIONNAIRE 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.

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

Le CONCESSIONNAIRE peut interdire au public ainsi qu'aux ACQUEREURS, 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 ACQUEREUR 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 ACQUEREUR déclare connaître les caractéristiques des réseaux desservant ou devant desservir la parcelle et les accepte telles qu'elles existent ou sont en projet.

L'ACQUEREUR n'est pas autorisé à ouvrir sur son terrain des accès aux voies autres que ceux prévus aux avant-projets. Tous travaux décidés par le CONCESSIONNAIRE ou la collectivité, causés par le non-respect de cette interdiction, seront exclusivement à la charge de l'ACQUEREUR et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ARTICLE 13 - DELAIS DE REALISATION

Les équipements de toute nature nécessaire à la viabilité des terrains cédés doivent être réalisés dans un délai maximum de 36 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.

Le CONCESSIONNAIRE s'engage à exécuter la voirie, les 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.

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

ARTICLE 14 - 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 le CONCESSIONNAIRE. Cette obligation s'arrête en limite des terrains cédés.

L'ACQUEREUR est personnellement responsable à l'égard du CONCESSIONNAIRE 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. L'ACQUEREUR 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 le CONCESSIONNAIRE, celui-ci peut se retourner contre l'ACQUEREUR qui est tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

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

16.2. Afin de garantir la réalisation des clôtures telles que définies dans le cahier des prescriptions architecturales, 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.

De stipulation expresse, l'ACQUEREUR habilite dès à présent le Notaire dépositaire à remettre le montant de cette provision au CONCESSIONNAIRE, sur sa première demande et sans autre formalité, hors sa présence, et sans autre autorisation.

Cette provision dont le montant s'élève àeuro, sous réserve de complément, est destinée à payer les éventuels travaux de clôture correspondant au projet tel qu'accepté par l'architecte coordinateur dans le cadre de son avis sur le permis de construire de l'ACQUEREUR.

Le CONCESSIONNAIRE utilisera cette provision, en cas de défaillance de l'ACQUEREUR, pour l'exécution des travaux de construction des clôtures, nécessités pour la rétrocession à la VILLE.

Le reliquat, sera remboursé à l'ACQUEREUR, avec, le cas échéant, la production des justificatifs de frais de remise en état, dès que la VILLE aura réceptionné et pris en charge les ouvrages communs, et après constat de l'achèvement des clôtures par le constructeur.

En cas de nécessité, sur justification, un appel de fond complémentaire pourra être effectué par le CONCESSIONNAIRE

CHAPITRE 2 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

ARTICLE 15 - 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 et notamment dans le cahier des prescriptions architecturales annexé.

ARTICLE 16 - RESPECT DU PLAN D'AMENAGEMENT

Les ACQUEREURS et le CONCESSIONNAIRE s'engagent à respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2008 ainsi que la modification N° 1 approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2009 et de la modification simplifiée N°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2009 dans l'ensemble de leurs documents constitutifs (règlements, servitudes, plans...) et toutes les modifications qui seraient éventuellement apportées à celui-ci par procédure réglementaire.

Tout ACQUEREUR 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 17 - 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 le CONCESSIONNAIRE, incombent en tout état de cause aux ACQUEREURS.

ARTICLE 18- TRAITEMENT DES VOIES, DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ARTICLE 19 - 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, le CONCESSIONNAIRE coordonne, avec l'architecte qu'il a désigné, les plans de masse établis par chaque ACQUEREUR afin de faire respecter l'harmonie architecturale de la zone.

L'ACQUEREUR 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.
- à obtenir le visa de l'architecte coordinateur préalablement au dépôt de sa demande de permis de construire en Mairie.

ARTICLE 20 – CLÔTURES

Le plan des clôtures sera joint aux demandes de permis de construire, conformément aux prescriptions définies en annexe.

Les clôtures sur domaine public, prévues au permis de construire doivent être réalisées dans un délai de 1 an à compter de l'acte d'acquisition du terrain.

Le revêtement extérieur (sur le Domaine Public) est à la charge de l'aménageur qui le réalisera en fonction de l'avancement des travaux.

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

TITRE III - RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

ARTICLE 21 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

21.1 Implantation des constructions

L'ACQUEREUR 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 définitif) au droit du terrain.

21.2 Canalisations - Branchements

Le CONCESSIONNAIRE réalise sur chaque parcelle un regard pour les réseaux d'eaux usées, conformément aux prescriptions du service concessionnaire. L'ACQUEREUR 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, l'ACQUEREUR 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.

21.3 Travaux

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

3.2 - Branchements définitifs : l'ACQUEREUR 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, d'eau potable, de réseaux d'électricité, de téléphone et le cas échéant d'eaux pluviales réalisés par le CONCESSIONNAIRE.

L'ACQUEREUR 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 l'ACQUEREUR 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.

L'ACQUEREUR 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 le CONCESSIONNAIRE ou la VILLE dus au non-respect de ses obligations par l'ACQUEREUR, sont exclusivement à la charge de l'ACQUEREUR, et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS

21.4 Reconnaissance des sols

Le CONCESSIONNAIRE 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, cependant 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.

L'ACQUEREUR a été 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.

Il est rappelé l'obligation légale du constructeur de procéder à une étude de sol spécifique, et assurant de la bonne tenue de ses ouvrages, étant précisé que le terrain se situe dans une zone fortement exposée aux risques de retrait-gonflement des argiles.

21.5 Relations avec les autres constructeurs

L'ACQUEREUR est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres ACQUEREURS 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 ACQUEREURS, 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.

21.6 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.

ARTICLE 22 - UTILISATION -ENTRETIEN DES TERRAINS A USAGE PRIVATIF ET PUBLIC

A) UTILISATION ET ENTRETIEN DES TERRAINS PRIVATIFS

1. L'ACQUEREUR entretient soigneusement sa parcelle, avant, pendant et après la construction.
2. L'ACQUEREUR 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 l'ACQUEREUR à ne pas nuire aux droits des autres ACQUEREURS, notamment en ce qui concerne la sécurité, les nuisances de bruit et d'odeur.
3. Les espaces verts aménagés par l'ACQUEREUR feront l'objet de soins d'arrosage et de tontes régulières.
4. L'ACQUEREUR n'est pas autorisé à utiliser son terrain pour effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit.
5. 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. Il est précisé ici, que la plantation d'arbres ou d'arbustes en zone argileuse doivent respecter un recul par rapport aux constructions au moins égal à la hauteur de l'arbre ou de l'arbuste adulte. Pour les plantations isolées ou à 1,5 fois la hauteur de l'arbre ou de l'arbuste adulte pour les haies ou à défaut à travers la mise en place d'une barrière anti-racine sur 2 mètres de profondeur minimum.

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

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.

La VILLE, qui a approuvé la concession avec le CONCESSIONNAIRE par délibération du Conseil Municipal en date du 29/08/2007, modifié par avenant N°1 en date du 17/12/2009, 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 23 - 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) Les panonceaux ou plaques de professions libérales.
- d) Les enseignes nécessaires aux activités économiques admises dans la zone.

4. Bruits : d'une manière générale, l'ACQUEREUR 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 : l'ACQUEREUR doit contracter une assurance incendie et recours des tiers pour les constructions édifiées sur son terrain.

ARTICLE 24 - LITIGE ENTRE LES CONSTRUCTEURS

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi, tant entre le CONCESSIONNAIRE et l'ACQUEREUR, qu'entre les différents autres ACQUEREURS.

Le CONCESSIONNAIRE subroge l'ACQUEREUR 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.

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS

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 Montpellier est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages et intérêts.

ARTICLE 25 - 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 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

ARTICLE 26 – 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 27 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du présent cahier des charges, le CONCESSIONNAIRE fait élection de domicile en l'étude du Notaire dépositaire dudit cahier, à savoir Maître GOUJON-VANSUYT.

ARTICLE 28 – CONDITIONS DE LA CESSIION

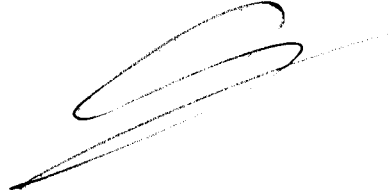
Conformément aux dispositions du décret n° 55-216 du 3 Février 1955 et du décret n° 86-517 du 14 Mars 1986, le présent cahier des charges de cession devra obligatoirement être annexé à l'acte de cession du terrain.

Fait à Montpellier
Le 28.05.2014

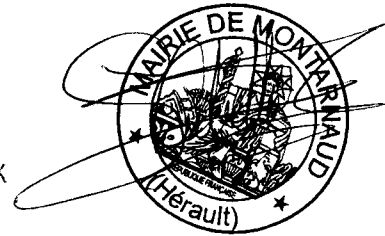
L'acquéreur

Le Concessionnaire

Le Maire



SARL LE PRADAS
Siège social :
1 Terrasse Bellini - TSA 48200
92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX
Tél : 01 47 52 11 04 083
Adresse postale :
139 rue du Professeur Antonin Balmes
ZAC de Tournezy - 34070 MONTPELLIER
Tél. : 04 67 73 00 26



FICHE DE LOT

Cadre 1 – Identification du terrain

- Adresse du terrain : ZAC du Pradas – 34570 MONTARNAUD.
Parcelle n° : 217A d'une contenance de 387 m²

- Identité de l'AMENAGEUR

SARL LE PRADAS
1 Terrasse BELLINI
TSA 48 200
92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX

- Identité de l'acquéreur :

NOM – Prénom : SOULLIER Jean-Marc
Adresse : 3 Avenue des Pins – 34570 MONTARNAUD

- Affectation prévue du terrain : **commerce, annexe et habitation**

Cadre 2 – Servitudes d'utilité publique applicables au terrain

Néant

Cadre 3 – Secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.

Néant

Cadre 4 – Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

La Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), entrée en vigueur le 01^{er} avril 2001, a modifié le Code de l'Urbanisme. Dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) créées après cette date d'entrée en vigueur, le document d'urbanisme de référence est le Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTARNAUD a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2008 ainsi que la modification N°1 approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2009 et des modifications simplifiées N°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2009.

Le Terrain présentement vendu se situe en zone 2AUc du PLU. La construction à édifier sur le terrain présentement vendu devra respecter les articles du règlement de cette zone ou des ces zones du PLU, ainsi que les prescriptions architecturales annexées au présent CCCT, dont certaines peuvent être plus restrictives que le PLU.

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS

Cadre 5 – Dispositions relatives à la densité (surface en m²)

La Surface de Plancher (SDP) maximum susceptible d'être édifiée sur la parcelle est de: 250 m²

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique, et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété ou à la partie qui en serait détachée.

A Montarnaud le 28/05/14

L'ACQUEREUR
(Mention 'Lu et approuvé' et signature)

Lu et approuvé

Approuvé en Mairie de Montarnaud.
Le 28.05.2014

LE MAIRE



L'AMENAGEUR
(Mention 'Lu et Approuvé' et signature))

Lu et approuvé

SARL LE PRADAS

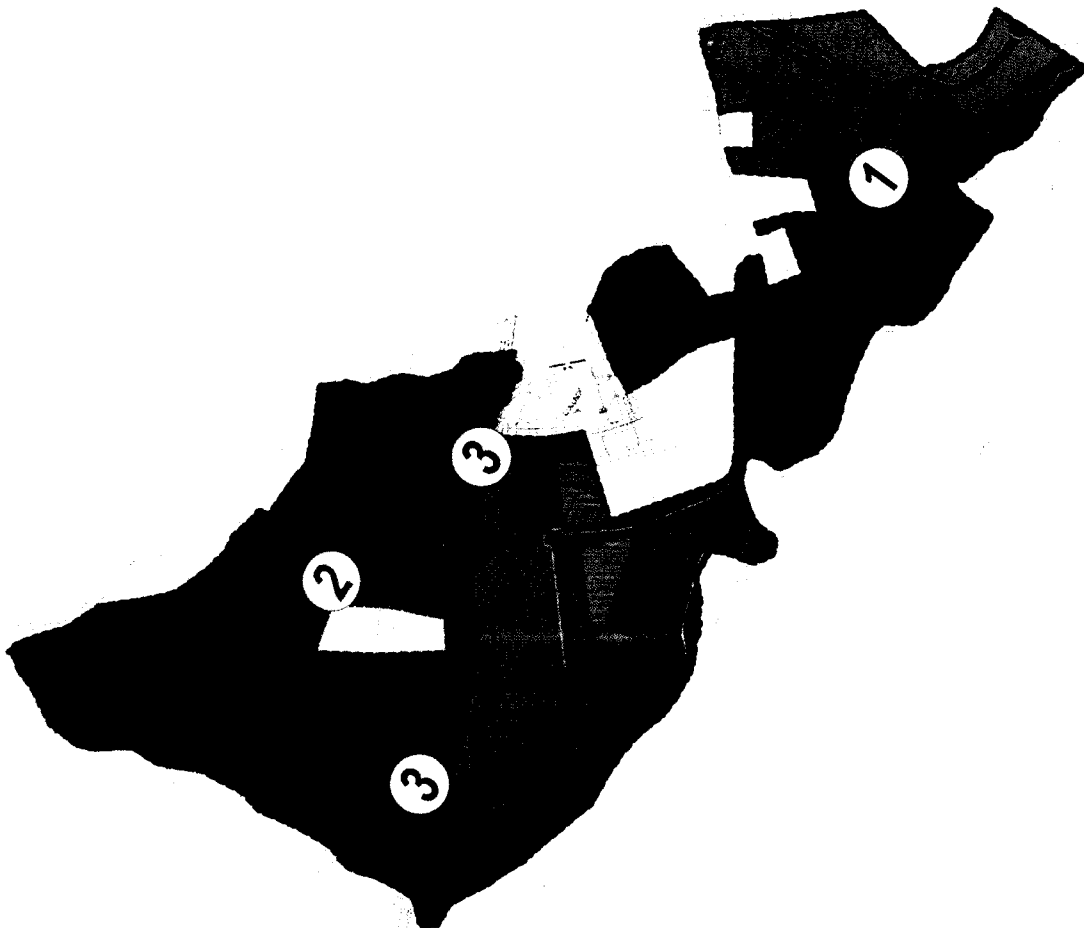
~~Société par actions simplifiée~~
1 Terrasse Bellini - TSA 48200
92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX
RCS 521 104 083
Adresse postale :
139 rue du Professeur Antonin Balmes
ZAC de Tournezy - 34070 MONTPELLIER
Tél. : 04 67 73 00 26

Chaque cession donnera lieu à l'approbation d'un cahier des charges de cession de terrain approuvé par le maire et sera transmis au représentant de l'Etat ainsi qu'il est prévu par la Loi du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, départements et régions.

ZAC DU PRADAS – MONTARNAUD

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

LOTS INDIVIDUELS secteur b21 – LOTS n°217 a-b-c-d TRANCHE 2 Phase D



Plan de phasage





PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS : Extrait PHASES C & D

Champ d'application du CPA :

Le présent cahier des prescriptions architecturales et paysagères est annexé au Cahier des Charges de Cession des Terrains de chaque lot.

L'avis émis par l'architecte coordonnateur de la ZAC (ou Architecte en Chef) sera joint à tout dossier de demande de permis de construire, de déclaration préalable, ou de déclaration de travaux.

Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales et paysagères décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité, par les services chargés de l'instruction administrative, du dossier de demande d'autorisation de construire.

Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'architecte coordonnateur, sur le projet architectural qui reste du seul ressort du pétitionnaire.

Constitution des dossiers de permis de construire :

L'architecte en chef de la ZAC (ou Architecte Coordonnateur) est Christophe LLADERES de DLM associés basée à Montpellier.

Chaque demande de permis de construire dans l'emprise de la ZAC, fera l'objet préalablement au dépôt du dossier en mairie, d'une demande de visa auprès de l'architecte en chef de la ZAC.

La procédure en vue d'obtenir le visa est la suivante :

- Présentation de l'avant-projet préalablement à la demande de visa ; à cette occasion l'architecte en chef propose éventuellement au pétitionnaire des modifications à apporter au projet. Une nouvelle présentation du projet sera alors programmée. Si aucune modification n'est à apporter, le pétitionnaire peut passer à la phase suivante.
- Remise de deux exemplaires du dossier PC par le pétitionnaire à l'architecte en chef de la ZAC. Un exemplaire portant la signature pour visa de l'architecte en chef sera retourné au pétitionnaire afin de procéder au dépôt du permis de construire en mairie de Montarnaud.

Pour pouvoir être instruits dans de bonnes conditions, les dossiers à présenter à l'Architecte en Chef devront comporter à minima les pièces suivantes :

- imprimés de demande de PC
- Plan de Masse des bâtiments et aménagements extérieurs
- Plans côtés de la construction
- Les façades de la construction, y compris le dessin de tous les éléments extérieurs (volets, auvents, etc...) avec leur colorimétrie.
- Les coupes transversales et longitudinales
- Le volet paysager
- L'indication de la nature des revêtements et leur teinte
- Une notice explicative

Les frais suivants sont à la charge de l'acquéreur :

Architecte en Chef :

520€ HT, soit 627,12€ TTC par habitation individuelle.

7€ HT/m²SHON pour les bâtiments collectifs, ou les groupes d'habitations

Géomètre Expert :

600€ TTC par fiche de lot.

Prescriptions techniques particulières :

- Performances énergétiques

- L'ensemble des constructions devront à minima présenter une performance thermique de type RT 2012.

- Préconisations :

- gestion des eaux de pluies

Afin d'optimiser la gestion des eaux de pluies sur le terrain, l'acquéreur pourra mettre en œuvre un ouvrage enterré de récupération des eaux de ruissellement.

- Installation des chauffe-eaux solaires

Ils seront soit intégrés à la couverture, ou intégrés aux pergolas, ou toitures terrasses.

- Garage des vélos

Un espace sera réservé au garage des vélos : 1 minimum par logement

- Stationnement des véhicules:

L'acquéreur s'engage à réaliser sur sa parcelle à minima le nombre de stationnements de véhicules exigé par le Plan Local d'Urbanisme.

- Bac à compost :

Les bacs seront mis à disposition des acquéreurs par le Syndicat Centre-Hérault en charge de la gestion des déchets.

- Gestion des déchets de chantier :

Les travaux d'aménagement devront privilégier le traitement en place des sols, plutôt que le remplacement systématique par des matériaux concassés de carrière. Cette disposition permet d'éviter les rotations de camions, diminue la production de Gaz à Effet de Serre, les nuisances olfactives, sonores, et la pollution de l'air des transports.

Dispositions pour les acquéreurs de lots et les constructeurs :

Les acquéreurs de lots et les constructeurs devront imposer aux entreprises et aux constructeurs la pratique du tri des déchets de chantier.

En effet, le prix des déchets de chantier, sans cesse en augmentation est un poste important du coût de la construction, et son tri devient une obligation économique.

Pour information, la fourchette de prix généralement proposée aux entreprises par le Syndicat Centre Hérault dans le cadre d'une convention de chantier (info 2008).

Déchets mélangés :	168€ HT / tonne
Gravats:	132€ HT / tonne
Bois :	72€ HT / tonne
Plâtres :	54€ HT / tonne
Plastiques :	36€ HT / tonne
Carton :	36€ HT / tonne
Déchets inertes :	7,20€ HT / tonne

- Orientation des bâtiments et exposition des façades :

Dispositions pour les acquéreurs de lots et les constructeurs :

Le dossier de réalisation expose pour certain et impose pour d'autre, un choix d'orientation des bâtiments.

D'une manière générale et autant que possible, l'exposition sud des pièces à vivre sera la règle.

Les grands vitrages seront équipés de protections solaires extérieures.

L'exposition nord sera réservée dans la mesure du possible aux pièces d'eau et aux pièces techniques. Les façades nord seront si possible aveugles, sinon équipées de petites fenêtres, et d'isolation renforcée.

D'une manière générale, le plan de masse de l'opération de ZAC propose des typologies de bâti qui répondent à cette nécessité de bonne orientation. Ces typologies de bâti ont été jointes en annexe du rapport de présentation du PLU, et le pétitionnaire devra s'y conformer.

D'une manière particulière, la ZAC du Pradas impose dans certains secteurs une typologie très précise de bâti, allant jusqu'à définir l'implantation définitive des bâtiments ainsi que le traitement de leurs façades. Les précisions concernant ces secteurs sont apportées par la fiche technique du lot (annexe 3 du CPA).

Les fermetures en volets bois à rabats, de type « Z », ou similaire, sont proscrits, au profit de systèmes roulants, glissants ou orientables.

Dispositions bioclimatiques :

Avec le choix de l'exposition, les dispositions bioclimatiques suivantes seront mises en œuvre :

- Protection des baies vitrées :
 - utilisation de casquettes en débordement pour les baies vitrées au Sud
 - ou
 - utilisation de système d'occultation extérieure, pour la protection solaire,
- Implantation et dimensionnement des baies selon leur orientation,
- Plantation des zones de stationnement avec des arbres développant de l'ombrage.
- Plantation d'arbres de haute tige devant les façades des bâtiments exposés au sud, quand il existe un espace vert (attention aux contraintes liées à la nature argileuse du terrain).
- Protection des façades :
 - débord des toitures de 50cm au delà du nu extérieur, obtenue par le débord de la charpente, ou la réalisation d'une casquette béton. Des dispositions particulières pourront être proposées à l'Architecte en Chef dans le traitement de détails de toitures, motivées par une recherche de meilleure qualité architecturale.
- Couleur des façades :
 - La couleur dominante pour les enduits hydrauliques des façades des maisons individuelles sera le blanc

- La gestion écologique du chantier

Dispositions pour les acquéreurs de lots et les constructeurs :

La période de chantier est une des phases les plus génératrices d'impacts négatifs sur l'environnement (sens général du terme). Les entreprises du bâtiment ont de plus en plus l'habitude d'intégrer la gestion de l'environnement dans les chantiers. Il peut tout de même être bon de rappeler et proposer un certain nombre de mesures pour pallier les impacts répertoriés.

La gestion des déchets du chantier

Un chantier génère différents types de déchets :

Déchets Inertes (type gravats,...) ;

Déchets Industriels Banals (DIB) ;

Déchets Industriels Spéciaux (DIS).

Il conviendra de quantifier chacun de ces déchets en fonction du chantier et des activités du moment, afin d'avoir des points de collectes (bennes,...) suffisamment dimensionnés et ainsi pour en optimiser le processus remplissage/enlèvement.

Parmi les DIB un tri peut être effectué, en fonction des types de déchets susceptibles d'être produits par le chantier :

verre

bois

plastique, emballages

métal

DIB non valorisable

Des filières de valorisation devront être trouvées pour chacun de ces déchets. Pour une gestion économique et environnementale (optimisation des trajets), il est bon de trouver des entreprises proposant ce type de prestation dans la région, ou en tout cas les plus proches possibles.

Les aménageurs veilleront à ce qu'un responsable déchets soit nommé sur chaque chantier en coordination avec l'acquéreur. Il sera l'interlocuteur de toutes les entreprises du chantier sur ce sujet, veillera à la bonne exécution du tri, assurera la traçabilité de l'enlèvement de déchets (bordereaux de suivi) et en tirera le bilan en fin de chantier.

Une ou plusieurs aires de tri/stockage seront placées sur le site de manière à faciliter l'accès pour l'acheminement des déchets et leur enlèvement. Il s'agira de trouver un compromis entre la proximité des voies principales et celle des zones productrices de déchets.

Une signalétique concise et claire pour l'accès aux bennes et pour le type de déchets collectés par bennes devra être mise en place par l'entrepreneur de travaux.

La gestion du bruit :

L'importance des constructions peut nécessiter l'emploi d'engins de grande taille. Le phasage des travaux de terrassement et la maîtrise des délais d'intervention dans certains secteurs de la ZAC notamment ceux les plus proches des constructions existantes feront l'objet d'une attention particulière. On s'assurera de la meilleure protection phonique pour les riverains. Les entreprises devront respecter la législation sur le bruit et les engins de chantier.

En présence de riverains, une recherche de techniques les plus silencieuses devra être faite. Dans la mesure du possible, les activités les plus bruyantes seront évitées tôt le matin et en début d'après-midi (sieste d'enfant).

L'utilisation d'engins et d'équipement conforme à la réglementation sur le bruit sera préconisée.

La gestion du risque de pollution de l'air, du sol et des eaux

La principale pollution de l'air identifiée sur le projet est l'émission de poussières par les travaux, ou le déplacement d'engins.

Pendant le temps où les voiries ne sont pas réalisées, les voies de circulation pourront être humidifiées par l'entrepreneur de travaux pour éviter la propagation des poussières sur le passage des véhicules.

La pollution du sol, sous-sol, et des eaux (surfaces et souterraines) est un autre impact relevé précédemment.

La réalisation de voiries et des réseaux permettra également d'améliorer la gestion des eaux polluées par la circulation de véhicules.

Une mise sur rétention systématique des produits pouvant se déverser accidentellement devra être organisée. Il est d'usage d'avoir un local fermé par entreprise, où elles entreposent ces produits. Ce local hermétique, présente également l'intérêt d'éviter les vols en dehors des horaires de chantier.

Le choix des produits utilisés pour le fonctionnement du chantier devra se porter sur des substances naturelles et donc moins toxiques pour l'environnement et les ouvriers qui les manipulent. Par exemple : huile de décoffrage naturelle.

Ce genre de produits tend à se développer et d'autres sont petit à petit interdits ou à éviter (peinture à diluant ou solvant,...)

Il en est de même dans le choix des matériaux. Par exemple : interdire le polystyrène pour les réservations dans le gros-œuvre...

La traçabilité des produits et matériaux, indiquant leur provenance et leur mode d'élaboration sera exigée des entreprises les utilisant.

La limitation des déplacements de véhicules

Le déplacement des véhicules sur le chantier et entre le chantier et les divers points de ravitaillement en matériaux ou autres est une autre source de pollution.

D'une manière générale, la circulation sera réglementée. Cette réglementation sera définie dans le plan général de coordination. Les véhicules entrant et sortant de la ZAC utiliseront les chemins existants et devront respecter toutes les mesures de sécurité pour sortir et accéder aux principales voies d'accès.

Une signalisation sera mise en place par l'entrepreneur de travaux afin de limiter l'accessibilité sur le chantier aux véhicules et réglementer leur circulation.

Le trajet des camions devra éviter la traversée du bourg centre situé à proximité, afin de réduire les nuisances induites par les transports de matériaux.

La réalisation préventive des voiries et réseaux divers, même sans la couche définitive d'enrobé, permet de circuler sur des voies propres et à écoulement pluvial contrôlé.

Une réflexion préalable doit être menée sur les zones de déblais et remblais, afin d'éviter les évacuations de produits d'excavation qui aurai pu servir ailleurs sur le chantier. Exemple : utilisation des techniques de reconstitution de sol en lieu et place de technique de remplacement de matériaux. Il s'agira simplement de déplacer le matériau et non pas de l'exporter pour en importer d'autre.

Pour les déplacements de matériaux sur le chantier, d'autres modes de levage (type grue) seront à préférer au déplacement par engins de chantier.

Enfin, une optimisation des quantités transportées (notamment pour les enlèvements de déchets) devra être opérée : il s'agit d'éviter les voyages à vide ou presque.

La sensibilisation à l'environnement et aux mesures de prévention engagées sur le chantier :

Toutes ces mesures doivent être connues des personnes travaillant sur le chantier. Pour cela, il peut être conseillé au maître d'œuvre d'élaborer un livret d'accueil listant et expliquant les gestes et attitudes à avoir. Ce livret sera distribué à chaque entreprise au début de chantier.

Avant d'approuver le démarrage du chantier, il pourra être demandé aux entreprises un dossier expliquant leur mode opératoire et notamment leurs engagements vis-à-vis du respect de l'environnement.

La signalétique citée pour le stockage des déchets de chantier, et tout autre signalétique jugée utile devra être mise en place.

Pour éviter d'endommager la végétation aux abords du chantier, il sera important de bien délimiter la zone de travaux de manière physique : pose de clôtures grillagées, scellées (type vide clos). La clôture pourra éventuellement s'accompagner d'un bardage ou d'un film de protection pour éviter la propagation de poussières ou de déchets volants.

Les éventuelles précisions à apporter aux documents d'urbanisme

- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de stationnement exigé dans la parcelle indiqué sur la fiche technique de lot, est un minimum à atteindre par le pétitionnaire. Selon la destination du permis de construire, le pétitionnaire devra prévoir un nombre de places de stationnement supplémentaires adapté à l'usage, conformément au PLU de Montarnaud.

La construction de garages pour voitures individuelles est autorisée dans la zone aedificandi du lot.

En secteur 2AUb, comme en 2AUc le garage fermé n'est pas pris en compte dans le calcul des places de stationnements exigé par le PLU.

- DEBORDS DE TOITURES

Les débords de toitures, et notamment ceux obligatoires de 50cm, les casquettes en béton de 50cm, et autres éléments de modénature des façades, sont autorisées au delà de la zone aedificandi, et sur le domaine public dans le cas d'alignement du bâti sur la rue.

Ils ne sont pas autorisés en débordement sur la limite séparative privée, sauf stipulation particulière de la fiche technique de lot.

- GABARITS DES CONSTRUCTIONS

Les gabarits à respecter sont issus des règles de hauteurs du PLU, et des zones aedificandi des fiches techniques de lots.

Rappels de l'étude d'impact :

Mesures préventives pendant la phase travaux

SECURITE ET HYGIENE

Dès l'ouverture du chantier et afin de réduire les nuisances, un plan général de coordination sera établi conformément aux dispositions réglementaires. Ce plan définira les mesures de sécurité et d'hygiène à prendre durant la phase la totalité de la phase chantier.

LIMITATION DES NUISANCES SONORES

L'importance des constructions nécessitera l'emploi d'engins de grande taille. La phasage des travaux de terrassement et la maîtrise des délais d'intervention dans certains secteurs de la ZAC notamment ceux les plus proches des constructions existantes feront l'objet d'une attention particulière. On s'assurera de la meilleure protection phonique pour les riverains. Dans tous les cas, les entreprises devront respecter la législation sur le bruit et les engins de chantier.

CIRCULATION ET TRANSPORT

La circulation sur le chantier sera réglementée. Cette réglementation sera définie dans le plan général de coordination. Les véhicules entrant et sortant de la ZAC utiliseront les chemins existants et devront respecter toutes les mesures de sécurité pour sortir et accéder aux voies.

Une signalisation sera mise en place afin de limiter les zones accessibles aux véhicules et réglementer leur circulation.

Pour réduire les nuisances induites par les transports de matériaux, on s'efforcera d'optimiser le trajet des camions en évitant autant que possible la traversée des agglomérations.

LA POLLUTION LIEE A LA PHASE CHANTIER

L'ensemble des travaux d'aménagement de la ZAC est susceptible d'engendrer des risques de pollution pour les ruisseaux pendant le chantier. Pour se prémunir contre ces risques, le maître d'ouvrage envisage différentes mesures. Les travaux de constructions aux abords des ruisseaux peuvent provoquer des dégâts très importants s'ils ne sont pas réalisés correctement.

Le critère environnement et notamment les mesures prises pour la phase chantier seront un élément de choix de l'entreprise mandataire. Il conviendra, en effet, d'exiger de l'entreprise mandataire des dispositions d'organisation et de contrôle des travaux pour assurer la réalisation d'une infrastructure respectueuse de l'environnement, conforme à la réglementation et aux engagements du maître d'ouvrage.

LA BASE DE CHANTIER

Les mesures à prendre pour l'implantation de la base chantier à proximité des recs sont de deux ordres :

- Un choix d'implantation judicieux pour préserver l'environnement,
- Une base de chantier totalement isolée du milieu environnant.

Localisation de la base de chantier

Il est interdit d'installer la base de chantier à proximité immédiate des ruisseaux et collecteurs naturels. Le choix du site sera retenu en fonction des usagers et de la sensibilité du milieu.

Isolement de la base de chantier

L'installation de chantier reposera sur une plateforme étanche pour préserver la nappe souterraine.

Le stockage des huiles et des carburants

On interdira le stockage en dehors des zones prévues à cet effet. Des emplacements de stockage seront aménagés. Les hydrocarbures et les huiles seront stockés dans des cuves à double enveloppe.

La station de lavage

Elle sera également constituée d'une dalle étanche avec des collecteurs de récupération des eaux. Le lavage des engins, toupies et bennes à bétons seront interdits en dehors des stations de lavages. Ces dernières seront reliées à un débourbeur et à un bassin déshuileur-décanteur étanche.

Les équipements sanitaires

Les sanitaires seront équipés de W.C. chimiques ou de modules sanitaires avec récupérateurs des eaux usées.

La gestion des déchets

On disposera d'une benne à déchet pour récupérer l'ensemble des déchets. Cette dernière sera régulièrement vidée.

LE CHANTIER

L'environnement et sa protection dans le cadre de la phase chantier seront repris dans les marchés de travaux. Les entreprises devront respecter les consignes relatives à la protection de l'environnement qui sont intégrées au marché.

Prescriptions architecturales générales

A - DEBORDS DE TOITURE ET ELEMENTS DE MODENATURE

Les débords de toitures de 50cm sont obligatoires, y compris dans le cas de toitures terrasses.

Pour cela, les couvertures à base de tuiles, de bardeaux, ou de bac métalliques seront prolongées au delà des façades sur une profondeur de 50cm au minimum. Pour les toitures-terrasses, un débord en béton sera aménagé sur une profondeur de 50cm au minimum. Ce débord peut être remplacé par un ouvrage de type pergola ou ventelles horizontales, en bois ou métal, fixé à la façade.

Les débords de toitures, casquettes en béton de 50cm, et autres éléments de modénature des façades, sont autorisés au delà de la zone aedificandi, et sur le domaine public dans le cas d'alignement du bâti sur la rue.

B – REVETEMENTS & ENDUITS

D'une façon générale, les types de matériaux de façades et les enduits autorisés, sont issus des études menées en amont dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation. Ces études ont abouti à l'établissement de typologies de bâtis jointes en annexe du présent CPA.

Types de revêtements et enduits autorisés :

- **Enduits hydrauliques** : de teinte blanche majoritairement, avec la possibilité d'utiliser les enduits gris ou brun pour mettre en valeur les volumes bâtis.
Références de enduits : 001 BLANC CASSE, 092 GRIS PERLE, 096 BRUN DORE, et 296 CAMEL BRUN de chez WEBER, ou similaire.

- Enduits minéral traditionnel à base de chaux et de ciment, et enduits de type RPE : le blanc est interdit au profit du blanc cassé.

- **Pierre** : la pierre est autorisée en revêtement de façades, ponctuellement ou sur des pans entiers, mais aussi pour les effets de soubassements, les effets d'encadrements et de couronnement... Son utilisation est toutefois limitée à 40% maximum de la surface des façades du projet. Elle est aussi autorisée en pièces massives pour murets, terrasses...

- **Bois**: le bois est autorisé en revêtement de façades, ponctuellement ou sur des pans entiers. Son utilisation est toutefois limitée à 40% maximum de la surface des façades du projet. Il est aussi autorisé en pièces massives pour pergolas, terrasses, brise-soleil...

Conditions particulières concernant l'usage des revêtements de bois apparents en façades :

Les revêtements bois apparents en façades de type clins horizontaux ou verticaux, seront réalisés en PIN traité autoclave de teinte brune (classe 4), et revêtus d'un saturateur de pore de ton chêne clair. Le saturateur sera appliqué à minima une année après la mise en œuvre des pièces de bois, et pour un entretien toutes les deux années.

Conditions particulières concernant les couleurs des enduits :

D'autres couleurs peuvent être autorisées à la condition expresse d'obtenir le visa conforme de l'Architecte Coordonnateur de la ZAC, sur la base d'un projet global de mise en couleur. Dans tous les cas le projet doit s'inspirer des couleurs du CPA.

C – CLOTURES

Les clôtures autorisées sont jointes en annexe 2 du présent CPA.

Les clôtures indiquées sur les fiches techniques de lots sont obligatoires afin d'assurer une homogénéité d'ensemble au futur quartier.

La grille de clôture sur le modèle de type 4, figurant à l'annexe 2, sera réalisée à base de panneaux rigides de couleur verte (ou au choix de l'architecte coordonnateur), lorsque la clôture donne sur une voie publique.

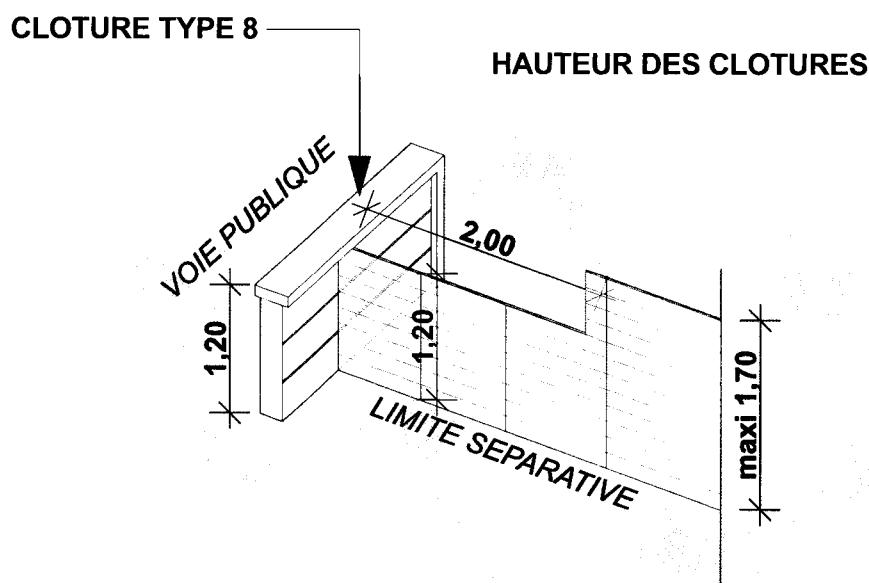
Clôtures ZAC :

Le terme « CLOTURE ZAC » indiqué sur les fiches techniques de lots concerne les clôtures séparatives entre lots qui peuvent être réalisées selon différents modèles. L'acquéreur peut alors choisir de mettre en œuvre l'un des modèles suivants : Type 3, type 4, type 5, type 6, type 8 ou type 9.

Hauteur des clôtures :

La hauteur des clôtures est réglementée par le PLU et les modèles détaillés dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

Dans le cas où deux hauteurs différentes de clôtures se côtoient, la règle suivante sera observée. Lorsque la clôture sur rue est de hauteur inférieure à la clôture séparative, la hauteur la plus petite sera imposée à la clôture séparative sur une profondeur minimale de 2,00m.



Regroupement des entrées de lots : dans les cas de regroupement d'entrée de lots par deux ou trois parcelles, des dispositions particulières peuvent être imposées par l'architecte en chef après concertation avec M. le Maire, afin d'assurer une cohérence de traitement des clôtures et des limites de lots sur le domaine public.

D – TRAITEMENT DES ENTREES DE LOTS

Portes de garages :

Les portes de garages basculantes composées d'un panneau de tôle à nervures verticales de type bardage industriel, ne sont pas autorisées.

Sont autorisées les portes de garages sectionnelles, à panneaux horizontaux, ou à volet roulant.

Couleur obligatoire : blanc.

Portails d'entrée :

Les portillons dans les clôtures sur rue seront de deux types.

- Panneaux PVC blancs horizontaux jointifs : hauteur de clôture
- Portail en acier laqué blanc, composé d'une base pleine de 50cm, et d'une grille à barreaudage : voir détail en Annexe 2

Cohérence des entrées de lots :

Les détails fournis en annexe 2 montrent différents cas de figure que le pétitionnaire devra respecter pour le traitement des entrées de lots.

L'architecte coordonnateur pourra refuser la demande de VISA, en cas de non respect de ces prescriptions, et si la différence d'altimétrie entre le lot et la voie publique, est insuffisamment prise en compte dans les documents graphiques.

De même, il pourra refuser son visa dans le cas où des perrons, et autres marches viennent encombrer l'espace nécessaire aux stationnements non-clos.

Dimensionnement des places de stationnement non-closes :

Par défaut, les deux places non-closes exigées pour la construction d'une maison individuelle doivent avoir une dimension minimale de 6,00m de large sur la voirie, et de 5,00m de profondeur dans la parcelle.

Des dispositions différentes peuvent toutefois être acceptées, dans le cas particulier d'une construction implantée en limite de voirie, ou dans le cas d'une composition d'ensemble impliquant plusieurs lots, et validée par l'architecte coordonnateur.

Porte d'entrée :

Dans le cas de portes d'entrées donnant directement sur la rue, ou immédiatement visibles depuis la rue, les prescriptions suivantes seront respectées :

La couleur de la porte sera obligatoirement blanche.

La largeur de la porte ne pourra être inférieure à 90cm.

Les portes d'entrée équipées d'une fenêtre haute en demi-lune sont proscrites.

Traitement de sol des entrées de lots :

Les revêtements des stationnements non-clos seront réalisés à l'aide d'enrobés à chaud, ou de béton balayé. Chaque changement de matériaux sera accompagné d'une bordure : plate pour les revêtements durs, ou à débordement pour les espaces verts.

E – RANGEMENT – GARAGES - CELLIERS

Un espace de rangement de 6m² au minimum sera aménagé dans le projet de construction. Cet espace de rangement pourra être destiné au garage des vélos comme demandé aux prescriptions techniques particulières du présent CPA.

La construction d'un garage à voitures, fermé, pouvant faire office de local de rangement, pourra dispenser le pétitionnaire de réaliser cet espace spécifique.

F – TOITURES

Toitures terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserves qu'elles soient protégées par un lit de gravillons blanc, ou par une couverture végétale.

Toitures tuiles :

Les toitures en tuiles sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

Pente de 30% pour les mises en œuvre traditionnelles

Pente de 15% pour les mises en œuvre nécessitant un complément d'étanchéité sous toiture.

Gouttières :

La pose de gouttières à l'égout des toitures est autorisée sous réserve de respecter les conditions suivantes :

Mise en œuvre de gouttières en aluminium laqué blanc.

CONDITIONS GENERALES DE DELIVRANCE DU VISA

L'architecte coordonnateur pourra refuser la demande de VISA de conformité architecturale en cas de non respect des prescriptions du présent cahier, mais aussi :

- différence d'altimétrie entre le lot et la voie publique, insuffisamment prise en compte dans les documents graphiques.
- documents de mauvaise qualité graphique,
- volet paysager trop succinct,
- document manquant exigé par le Code de l'Urbanisme.

Toutefois, son avis ne préjuge pas de l'avis du service instructeur et du maire de la commune qui délivrera le permis de construire.



ZAC DU PRADAS – MONTARNAUD

=====

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES LOTS INDIVIDUELS secteur b21 – LOTS 217 TRANCHE 2 Phases D

ANNEXE 1 identique au :

LOTS INDIVIDUELS secteurs b TRANCHE 2 Phases D – E – F1

=====

ANNEXE 1 – TYPOLOGIES DE BÂTIS

Les typologies de bâtis projetés, ont pour but de définir les prescriptions architecturales propres à la ZAC. Les futurs permis de construire pourront éventuellement faire l'objet de dérogations mineures n'altérant pas la typologie initiale validée par l'architecte coordonnateur de la ZAC.

ANNEXE 2 - CLÔTURES

ANNEXE 3 – FICHES TECHNIQUES DE LOT

Y compris les prescriptions particulières pour les PISCINES

Stationnement des véhicules :

La fiche technique de lot précise le nombre de stationnements exigé par le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain, à réaliser dans la parcelle, afin de respecter les dispositions du PLU.



ZAC DU PRADAS – MONTARNAUD

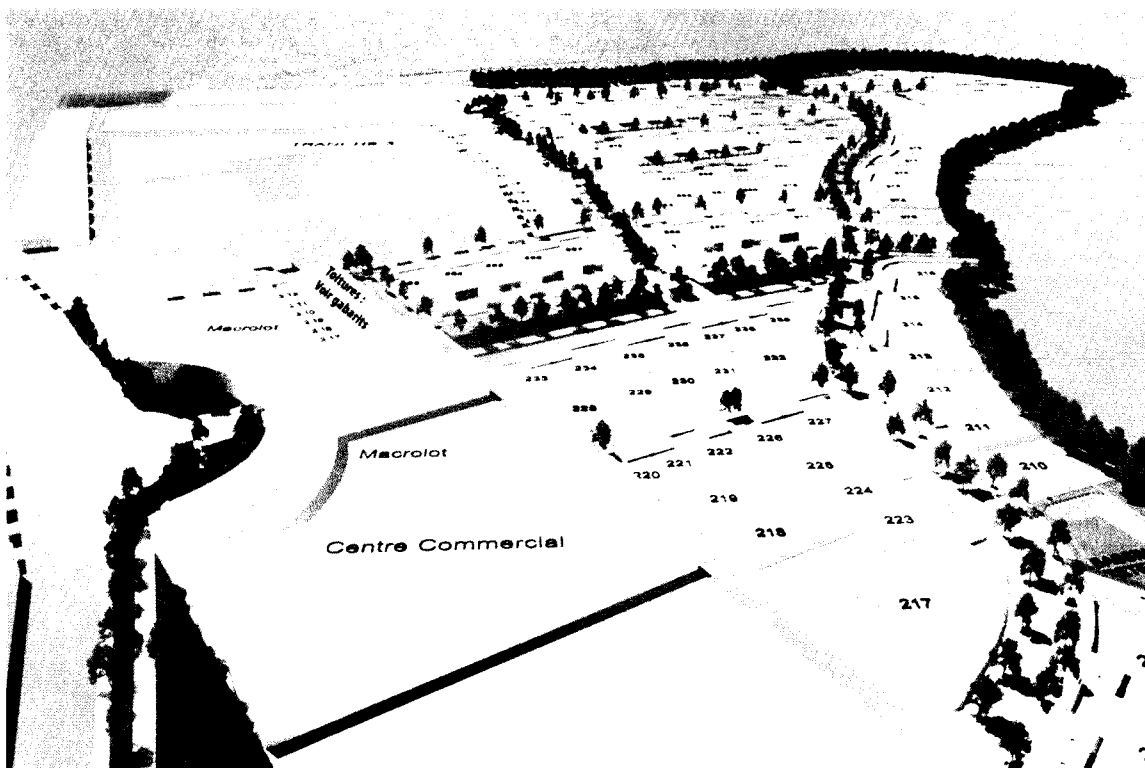
=====

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

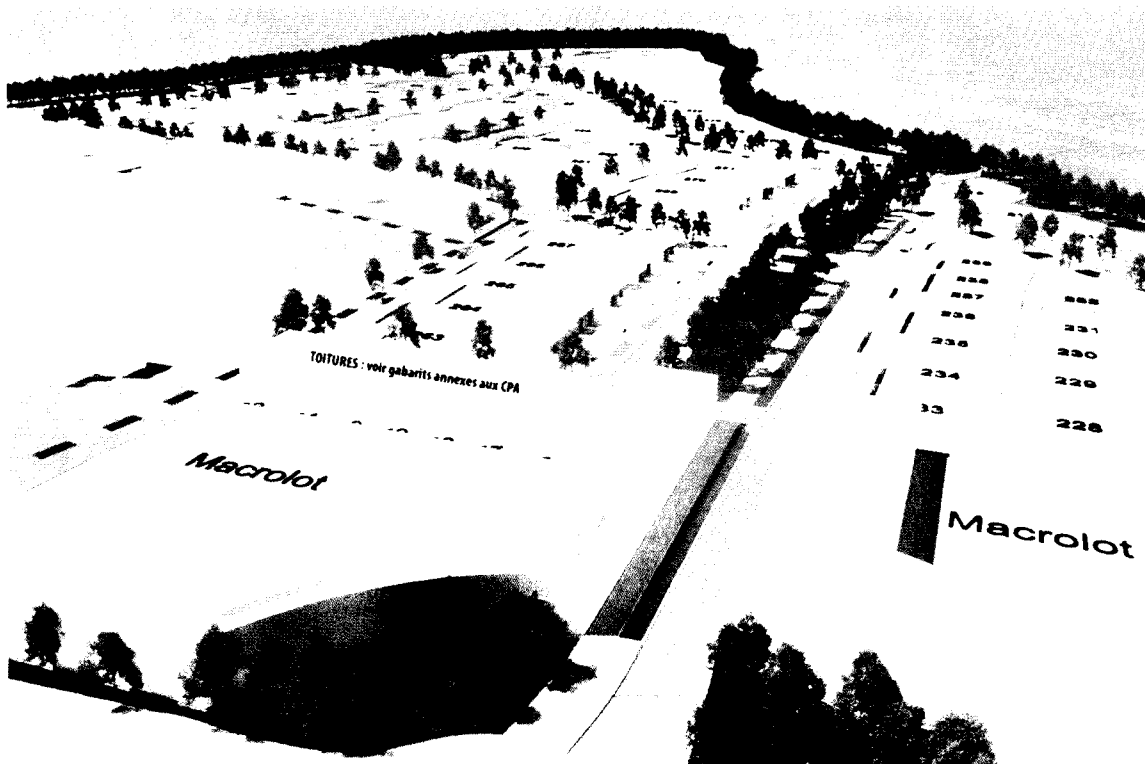
LOTS INDIVIDUELS secteur 2b TRANCHE 2 Phases D – E – F1

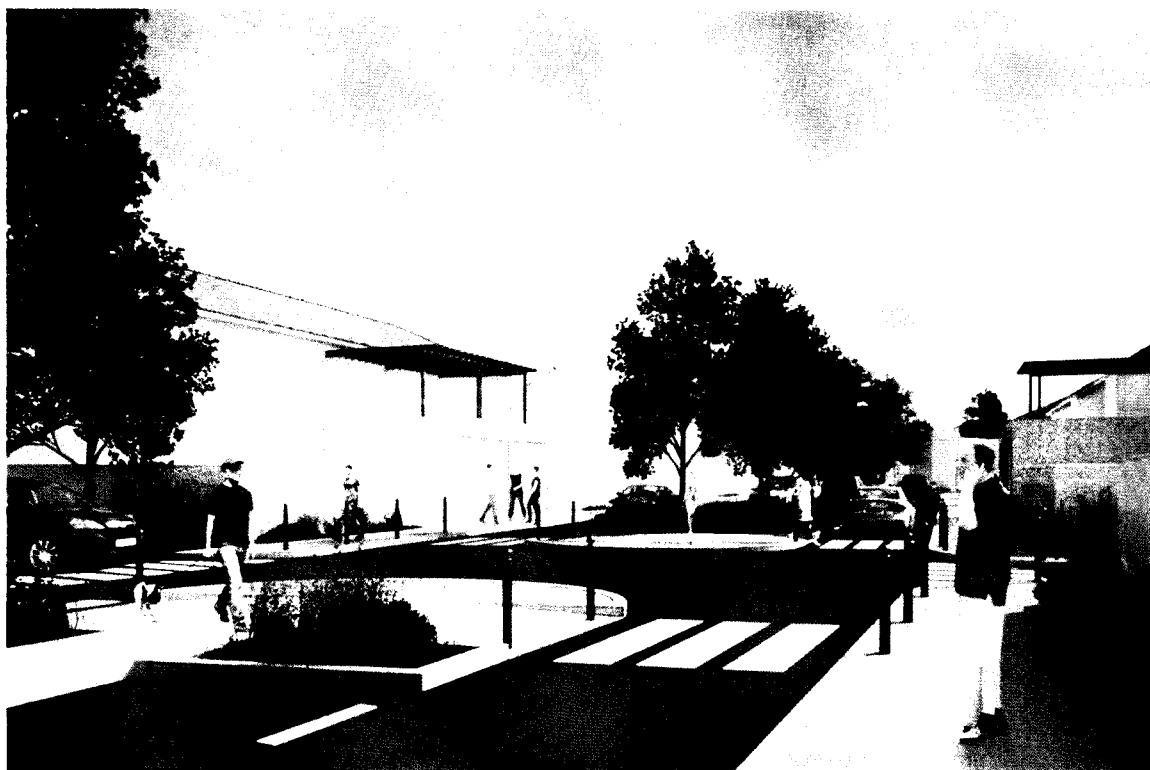
ANNEXE 1 – TYPOLOGIES DE BÂTIS

Les typologies de bâtis projetés, ont pour but de définir les prescriptions architecturales propres à la ZAC. Les futurs permis de construire pourront éventuellement faire l'objet de dérogations mineures n'altérant pas la typologie initiale validée par l'architecte coordonnateur de la ZAC.



Vues générales de la tranche 2



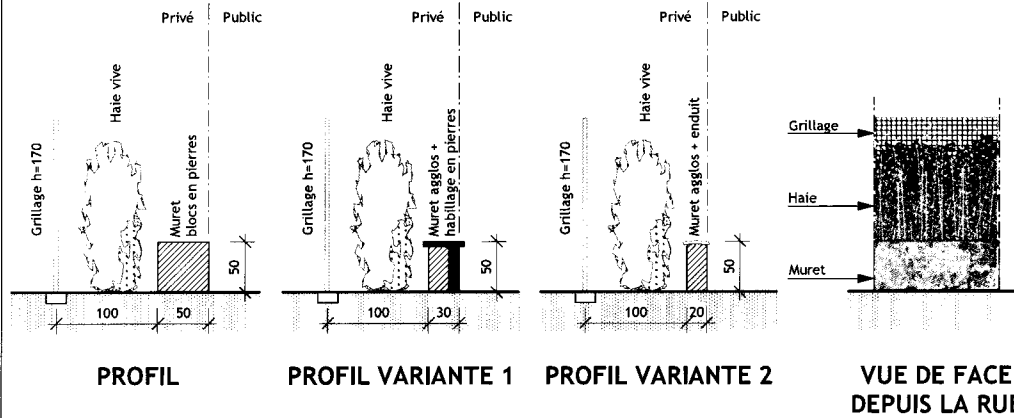


Vues générales des secteurs à architecture et à implantations prédéfinies.

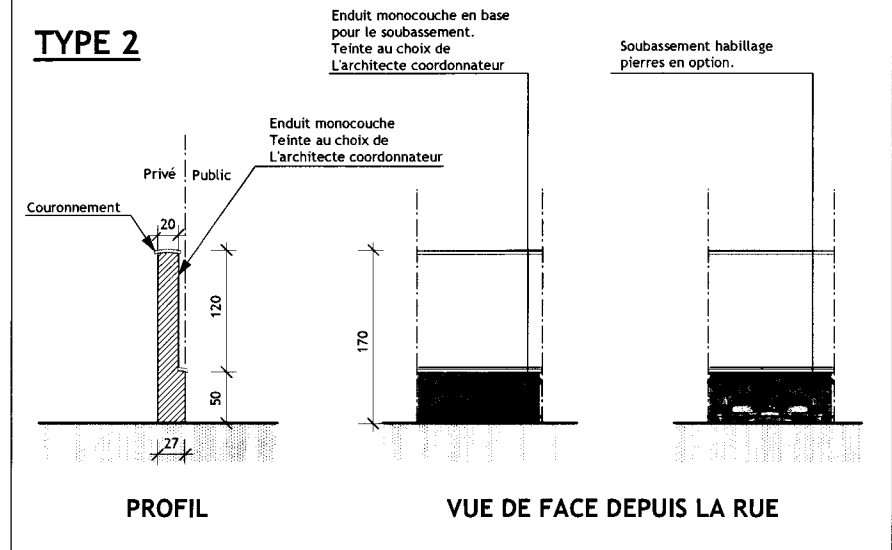




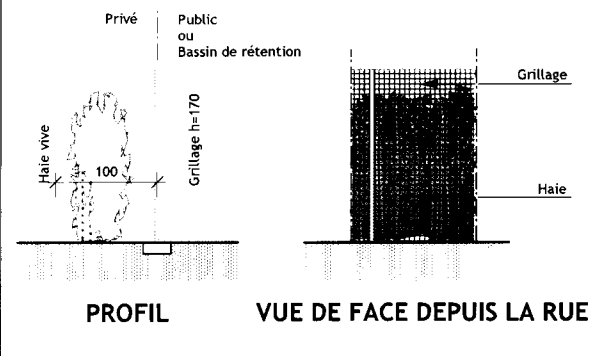
TYPE 1



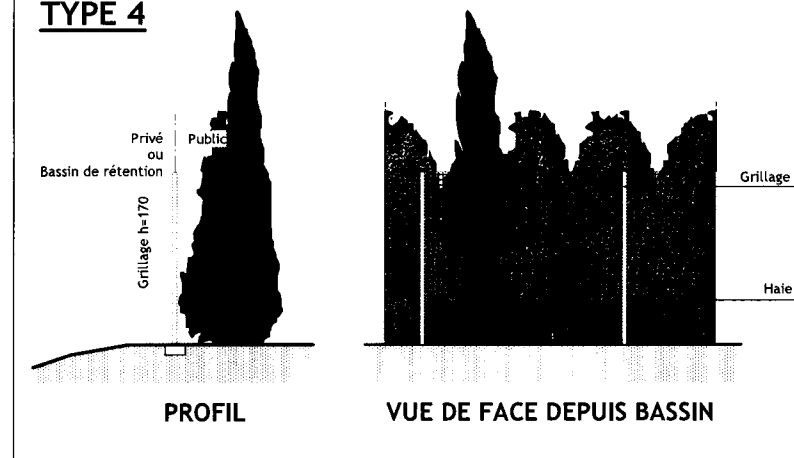
TYPE 2



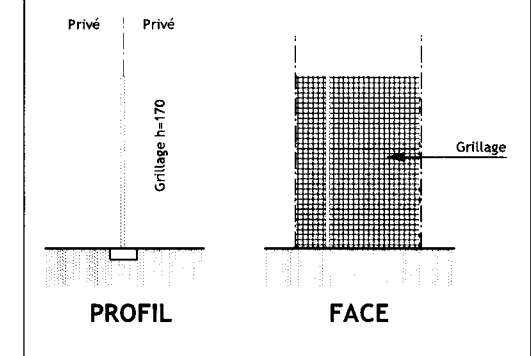
TYPE 3

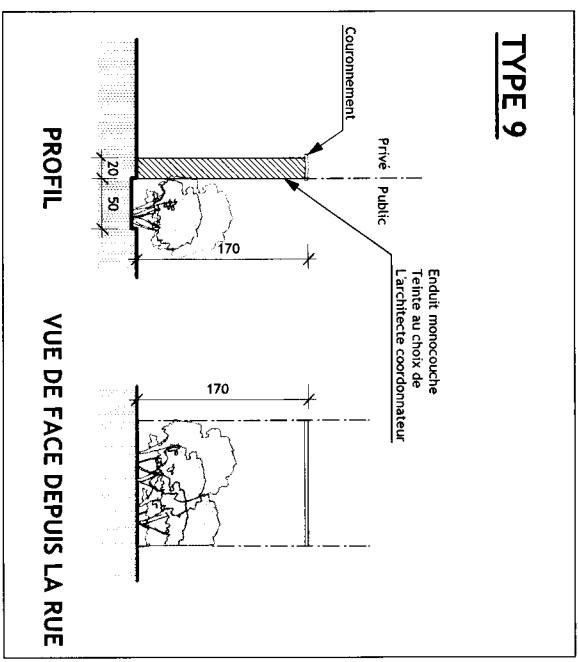
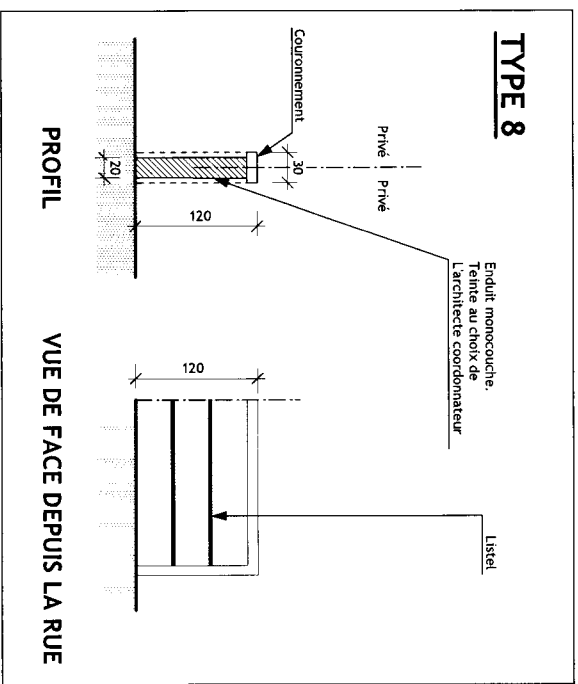
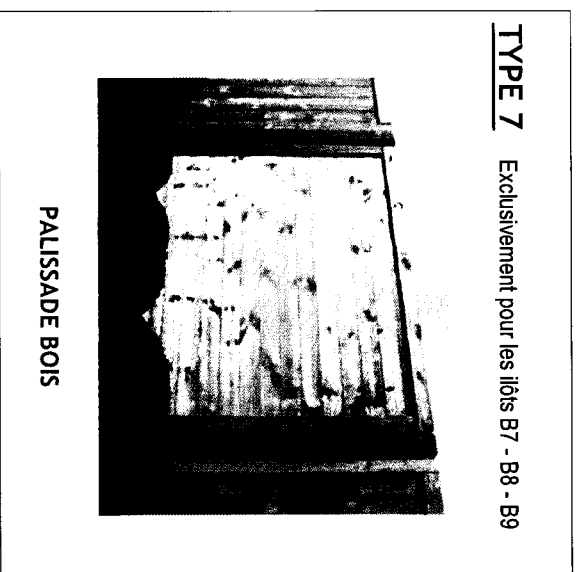
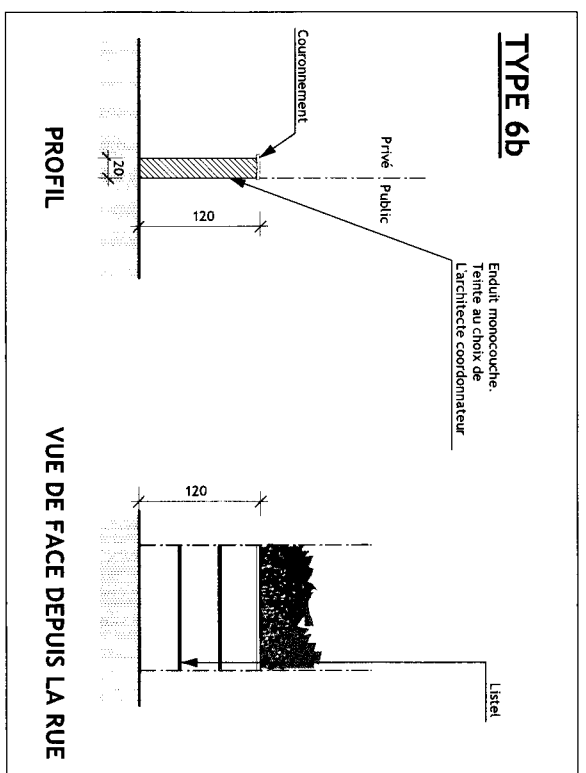
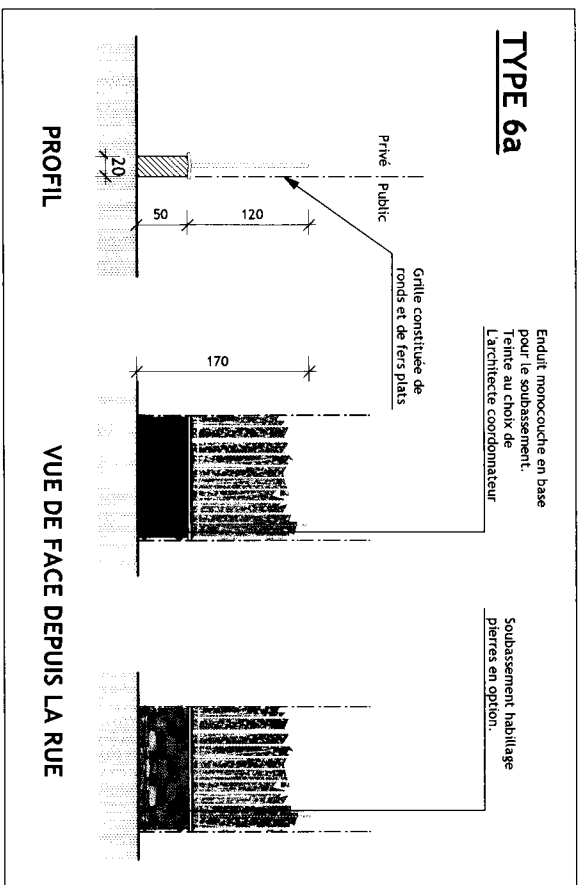


TYPE 4



TYPE 5





1026-217a-03
26 Mai 2014

FICHE TECHNIQUE DU LOT N°217a

LOCALISATION

PLAN DE LA PARCELLE 1/200°

PARCELLE 217a - TRANCHE 2

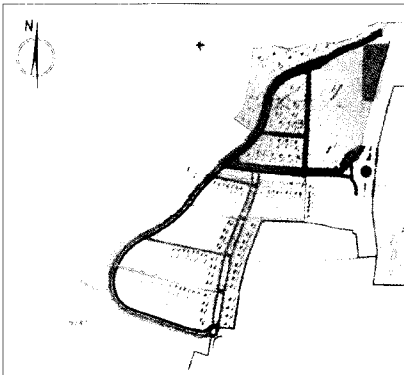
- Secteur : D
- Zone : b21
- Secteur 2AUB du PLU
- Typologie habitat diffus - Commerces
- Surface : env. 387 m²
- S. Plancher : 250 m²

Légende

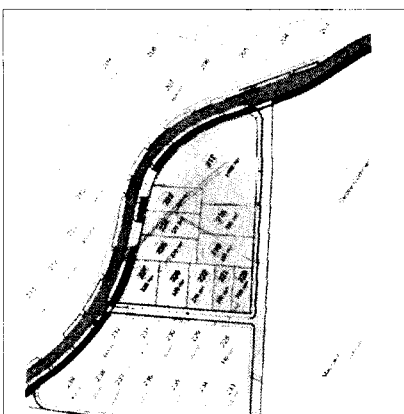
- — — — — Alignement obligatoire
- ▭ Limite parcelle
- ▬ Emprise Bâti minimale
- ▭▭▭▭ Emprise bâti maximale
- Stationnement non-clos

NOTA : Les caractéristiques dimensionnelles sont données à titre indicatif sur cette fiche : seul le plan de vente du géomètre est destiné à fournir des surfaces et cotations définitives.

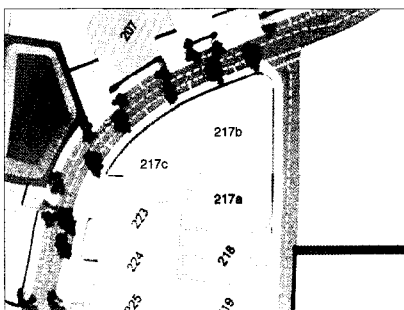
Plan de situation



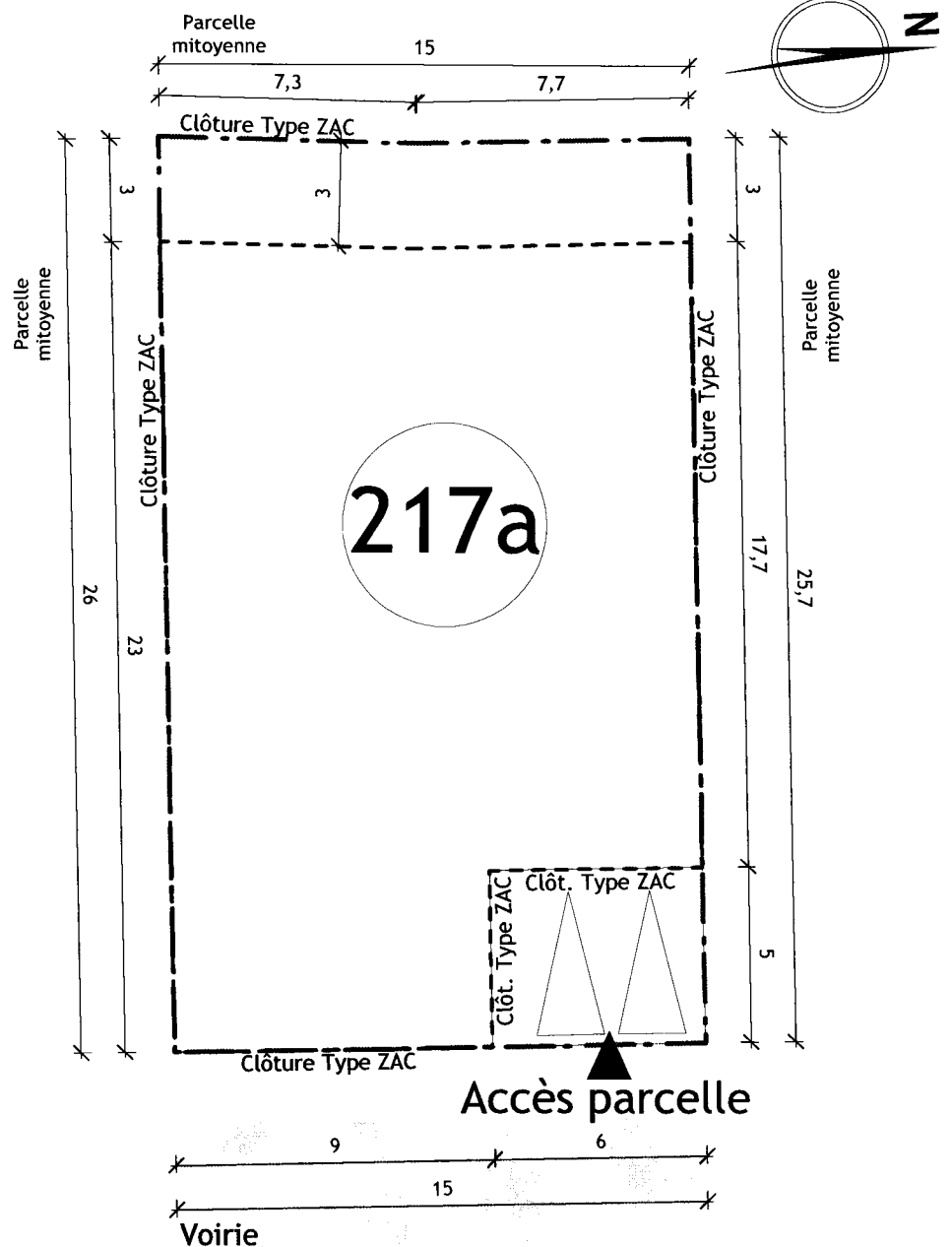
Secteur D



Zone b21



Plan de localisation de la parcelle



FICHE ANNEXE PISCINE

EXTRAITS DISPOSITIONS GÉNÉRALES PLU

EXEMPLE PLAN 1/150°

Légende

 Limite parcelle

 Emprise bâti maximale

Zone implantation piscine

Zone implantation locaux techniques

Alinéa 6-3-5 : Les piscines

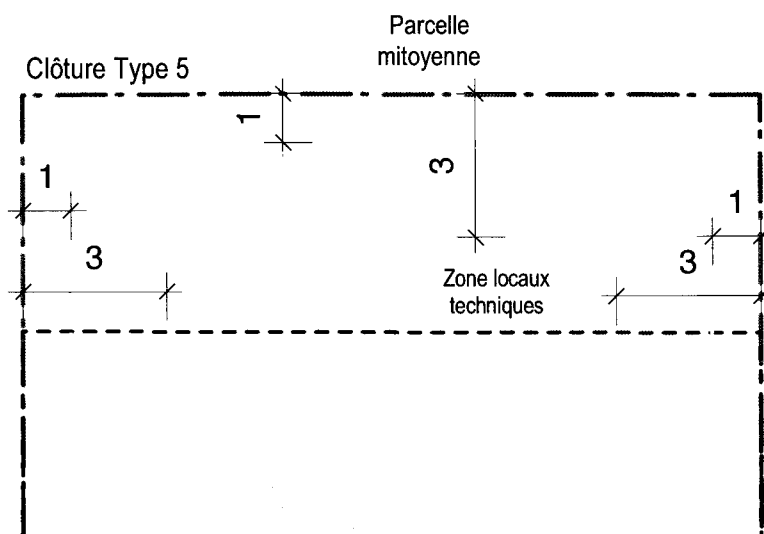
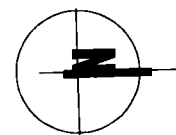
1- Les piscines ne pourront être implantées à moins de 1 mètre de l'alignement.

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que toute piscine implantée totalement ou partiellement dans la zone non aedificandi ne pourra ultérieurement être couverte par une construction même de type serres, structure aluminium, bois et verres.

2- Les piscines ne dépassant pas 0,60 mètres par rapport au terrain naturel, ne pourront être implantées à moins de 1 mètre des limites séparatives; celles dépassant 0,60 mètres ne pourront être implantées à moins de la distance de recul imposée pour chaque zone.

3- Les locaux techniques (machineries, filtrations de piscines, etc...) devront être implantés en respectant un **retrait minimal de 3 mètres** par rapport aux limites séparatives, ils seront de plus conçus de manière à ne pas occasionner des nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage. Les hauteurs autorisées sont les hauteurs propres à chaque zone.

4- Cas particulier des piscines à structure souple et démontable : les piscines à structure souple et démontable peuvent être implantée différemment des autres constructions en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre (bord franc de bassin) par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.



DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE MONTARNAUD

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE
« DU PRADAS »**

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

**Lots diffus
Parcelle n° 217 B**

ANNEXÉ à la minute
d'un acte reçu le :
30 JUIN 2014
par M^{me} GOUJON-VANSUYT
Notaire à JUVIGNAC



Approuvé le : *prés commissaire*

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 Nullité
ARTICLE 6 Obligations de maintien de l'affectation prévue

CHAPITRE II : CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 7 Respect du cahier des charges et recours des propriétaires
ARTICLE 8 Impôts
ARTICLE 9 Paiement du prix - frais - honoraires
ARTICLE 10 Remise des titres
ARTICLE 11 Réserve de privilège

TITRE II : RELATIONS AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE I : AMENAGEMENTS COMMUNS ET VRD

ARTICLE 12 Equipements réalisés par l'Aménageur
ARTICLE 13 Délais de réalisation
ARTICLE 14 Entretien des voies - Réseaux

CHAPITRE II : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES URBANISTIQUES ARCHITECTURALES

ARTICLE 15 Prescriptions générales de construction
ARTICLE 16 Respect du Plan Local d'Urbanisme
ARTICLE 17 Aménagement et équipement intérieur des parcelles vendues
ARTICLE 18 Traitement des voies, des espaces libres et plantations
ARTICLE 19 Aspect extérieur et harmonie architecturale des constructions
ARTICLE 20 Clôtures

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

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 privatif 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 (tranche N°1).
- 2 - Cahier des Prescriptions Architecturales et paysagères.
- 3 - Fiche de lot
- 4 - Règlement du P.L.U. de la zone.

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1-

Par délibération du 16 Mai 2006, le Conseil municipal a approuvé d'une part le bilan de la concertation préalable à la Création de la Zac du Pradas et d'autre part, le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté du Pradas

Par délibération du 10 Juillet 2006, le Conseil Municipal a approuvé le traité définitif de concession d'aménagement et choisi les Société Foncier Conseil et GPM aménagement en qualité d'aménageurs de la ZAC.

Afin de permettre la réalisation de cette opération d'aménagement, la commune a classé une partie du territoire de la commune jusqu'à lors en zone agricole en zone 2AI et NI dans le cadre de son PLU approuvé le 9 Juillet 2008.

Par délibération en date du 8 Décembre 2009, Le Conseil Municipal a approuvé la modification n°1 de son PLU, la modification simplifiée n° 1 de son PLU et le dossier de réalisation de la ZAC du Pradas.

Par arrêté préfectoral en date du 28 Février 2011, le projet d'aménagement de la ZAC a été déclaré d'utilité publique.

Conformément à ces différents actes, la Commune de MONTARNAUD, représentée par son Maire, Monsieur Gérard Cabello.

Ci après désignée « LA VILLE »

a confié à la

SARL LE PRADAS
1 Terrasse BELLINI
TSA 48 200
92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Ci-après désignée « LE CONCESSIONNAIRE »

La réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Pradas sur la Commune de MONTARNAUD;

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 du CONCESSIONNAIRE 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 -

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

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

A l'expiration de la convention liant LE CONCESSIONNAIRE à la VILLE, et de la commercialisation de l'ensemble des terrains, LA VILLE se substituera au CONCESSIONNAIRE dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent C.C.C.T. sans que l'ACQUEREUR 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.

1.4 -

La Zone d'Aménagement Concerté du Pradas est située sur la commune de Montarnaud.
Elle recouvre une superficie d'environ 48 Ha.

La zone se situe à l'entrée Sud de la Ville, en arrivant de l'autoroute par la Route départementale 111^E.
Elle inclut les lieux-dits : Le Pradas, les Crouzettes , les Pouses, Rivière Mages Haut et Rivière Mages Bas.

La zone comprend plusieurs secteurs définis au PLU, dont celui défini en annexe 4 du présent C.C.C.T., concernant la présente vente..

Le plan de périmètre figure en annexe 1 du présent C.C.C.T., chaque cession de lot fera l'objet d'une remise à l'acquéreur d'une fiche de lot ou seront rapportées les principales règles et servitudes applicables au lot cédé.

1.5 -

Le CONCESSIONNAIRE a été chargé par la VILLE de la réalisation des opérations d'aménagement et d'équipement de la Z.A.C.

Le CONCESSIONNAIRE bénéficie de différentes promesses de vente sur les terrains compris dans le périmètre de la ZAC et procédera à l'acquisition amiable des dits terrains. Cependant, si les accords amiables ne pouvaient être conclus, la VILLE pourrait charger le CONCESSIONNAIRE de mettre en œuvre sans délai, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, afin d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le CONCESSIONNAIRE devra justifier avoir épuisé au préalable toutes les voies de transaction amiable, au prix du bilan financier annexé au dossier de réalisation.

Les terrains feront l'objet de divisions qui ne seront pas soumises aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 442-1 b 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 « ACQUEREUR » 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 L111-5-3 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 du CONCESSIONNAIRE et à ses frais.

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION

L'ACQUEREUR s'engage à :
à réaliser les constructions dans un délai de 36 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 de l'ACQUEREUR ou l'ACQUEREUR.

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 l'ACQUEREUR 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 de l'ACQUEREUR.

ARTICLE 5 - NULLITE

Les actes de cession, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par l'ACQUEREUR 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 6 - OBLIGATION DE MAINTIEN DE L'AFFECTATION PREVUE

Après achèvement des travaux, l'ACQUEREUR est tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir avisé le CONCESSIONNAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance. Une autorisation de modification devra être délivrée par le CONCESSIONNAIRE.

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

CHAPITRE 2 - CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 7 - RESPECT DU CAHIER DES CHARGES ET RECOURS DES ACQUEREURS

Le CONCESSIONNAIRE ou la VILLE, veilleront à l'application des clauses du présent cahier des charges particulières.

Tout ACQUEREUR d'un terrain est subrogé aux droits du CONCESSIONNAIRE ou des collectivités publiques. Il peut exiger le respect des conditions imposées, auxquelles un autre constructeur aurait contrevenu.

Tout litige entre les ACQUEREURS doit se régler directement entre eux, sans que, dans aucun cas, et sans aucun prétexte, le CONCESSIONNAIRE ou les collectivités publiques puissent être mis en cause.

ARTICLE 8 – IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR paiera les impôts et contributions de toute nature afférentes aux terrains acquis par lui, à compter du jour de son entrée en jouissance, le CONCESSIONNAIRE 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 du Pradas en date du 16/05/2006 et à la délibération du Conseil Municipal approuvant le dossier de réalisation de la ZAC en date du 17/12/09, les constructions édifiées dans la Z.A.C. sont exonérées de la Taxe Locale d'Equipement mais sont assujetties à la participation pour raccordement à l'égout.

ARTICLE 9 - PAIEMENT DU PRIX - FRAIS - HONORAIRES

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

Chaque ACQUEREUR 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.

ARTICLE 10 - REMISE DES TITRES

Le CONCESSIONNAIRE ne remet aux ACQUEREURS aucun ancien titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur sont consenties, les ACQUEREURS sont subrogés dans les droits du CONCESSIONNAIRE pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tout extrait et expédition d'actes concernant la parcelle par eux acquise.

ARTICLE 11 - 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 le CONCESSIONNAIRE et l'ACQUEREUR.

TITRE II : RELATIONS CONCESSIONNAIRE ET CONSTRUCTEURS

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

ARTICLE 12 - EQUIPEMENTS REALISES PAR LE CONCESSIONNAIRE

14.1 Conformément aux dispositions de la convention d'aménagement passée entre la VILLE et le CONCESSIONNAIRE, 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.

Le CONCESSIONNAIRE exécute les réseaux conformément aux avant-projets établis et approuvés dans les conditions fixées par la concession passée entre le CONCESSIONNAIRE et la VILLE.

Le CONCESSIONNAIRE déclare bénéficiaire pour les terrains ou îlots commercialisés de la garantie d'achèvement prévue à l'article 11 de la concession de la Z.A.C.

Le CONCESSIONNAIRE 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.

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

Le CONCESSIONNAIRE peut interdire au public ainsi qu'aux ACQUEREURS, 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 ACQUEREUR 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 ACQUEREUR déclare connaître les caractéristiques des réseaux desservant ou devant desservir la parcelle et les accepte telles qu'elles existent ou sont en projet.

L'ACQUEREUR n'est pas autorisé à ouvrir sur son terrain des accès aux voies autres que ceux prévus aux avant-projets. Tous travaux décidés par le CONCESSIONNAIRE ou la collectivité, causés par le non-respect de cette interdiction, seront exclusivement à la charge de l'ACQUEREUR et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ARTICLE 13 - DELAIS DE REALISATION

Les équipements de toute nature nécessaire à la viabilité des terrains cédés doivent être réalisés dans un délai maximum de 36 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.

Le CONCESSIONNAIRE s'engage à exécuter la voirie, les 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.

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

ARTICLE 14 - 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 le CONCESSIONNAIRE. Cette obligation s'arrête en limite des terrains cédés.

L'ACQUEREUR est personnellement responsable à l'égard du CONCESSIONNAIRE 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.

L'ACQUEREUR 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 le CONCESSIONNAIRE, celui-ci peut se retourner contre l'ACQUEREUR qui est tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

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

16.2. Afin de garantir la réalisation des clôtures telles que définies dans le cahier des prescriptions architecturales, 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.

De stipulation expresse, l'ACQUEREUR habilite dès à présent le Notaire dépositaire à remettre le montant de cette provision au CONCESSIONNAIRE, sur sa première demande et sans autre formalité, hors sa présence, et sans autre autorisation.

Cette provision dont le montant s'élève à**■**euro, sous réserve de complément, est destinée à payer les éventuels travaux de clôture correspondant au projet tel qu'accepté par l'architecte coordinateur dans le cadre de son avis sur le permis de construire de l'ACQUEREUR.

Le CONCESSIONNAIRE utilisera cette provision, en cas de défaillance de l'ACQUEREUR, pour l'exécution des travaux de construction des clôtures, nécessités pour la rétrocession à la VILLE.

Le reliquat, sera remboursé à l'ACQUEREUR, avec, le cas échéant, la production des justificatifs de frais de remise en état, dès que la VILLE aura réceptionné et pris en charge les ouvrages communs, et après constat de l'achèvement des clôtures par le constructeur.

En cas de nécessité, sur justification, un appel de fond complémentaire pourra être effectué par le CONCESSIONNAIRE

CHAPITRE 2 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

ARTICLE 15 - 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 et notamment dans le cahier des prescriptions architecturales annexé.

ARTICLE 16 - RESPECT DU PLAN D'AMENAGEMENT

Les ACQUEREURS et le CONCESSIONNAIRE s'engagent à respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2008 ainsi que la modification N° 1 approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2009 et de la modification simplifiée N°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2009 dans l'ensemble de leurs documents constitutifs (règlements, servitudes, plans...) et toutes les modifications qui seraient éventuellement apportées à celui-ci par procédure réglementaire.

Tout ACQUEREUR 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 17 - 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 le CONCESSIONNAIRE, incombent en tout état de cause aux ACQUEREURS.

ARTICLE 18- TRAITEMENT DES VOIES, DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ARTICLE 19 - 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, le CONCESSIONNAIRE coordonne, avec l'architecte qu'il a désigné, les plans de masse établis par chaque ACQUEREUR afin de faire respecter l'harmonie architecturale de la zone.

L'ACQUEREUR 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.
- à obtenir le visa de l'architecte coordinateur préalablement au dépôt de sa demande de permis de construire en Mairie.

ARTICLE 20 – CLÔTURES

Le plan des clôtures sera joint aux demandes de permis de construire, conformément aux prescriptions définies en annexe.

Les clôtures sur domaine public, prévues au permis de construire doivent être réalisées dans un délai de 1 an à compter de l'acte d'acquisition du terrain.

Le revêtement extérieur (sur le Domaine Public) est à la charge de l'aménageur qui le réalisera en fonction de l'avancement des travaux.

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

TITRE III - RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

ARTICLE 21 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

21.1 Implantation des constructions

L'ACQUEREUR 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 définitif) au droit du terrain.

21.2 Canalisations - Branchements

Le CONCESSIONNAIRE réalise sur chaque parcelle un regard pour les réseaux d'eaux usées, conformément aux prescriptions du service concessionnaire. L'ACQUEREUR 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, l'ACQUEREUR 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.

21.3 Travaux

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

3.2 - Branchements définitifs : l'ACQUEREUR 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, d'eau potable, de réseaux d'électricité, de téléphone et le cas échéant d'eaux pluviales réalisés par le CONCESSIONNAIRE.

L'ACQUEREUR 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 l'ACQUEREUR 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.

L'ACQUEREUR 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 le CONCESSIONNAIRE ou la VILLE dus au non-respect de ses obligations par l'ACQUEREUR, sont exclusivement à la charge de l'ACQUEREUR, et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS

21.4 Reconnaissance des sols

Le CONCESSIONNAIRE 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, cependant 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.

L'ACQUEREUR a été 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.

Il est rappelé l'obligation légale du constructeur de procéder à une étude de sol spécifique, et assurant de la bonne tenue de ses ouvrages, étant précisé que le terrain se situe dans une zone fortement exposée aux risques de retrait-gonflement des argiles.

21.5 Relations avec les autres constructeurs

L'ACQUEREUR est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres ACQUEREURS 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 ACQUEREURS, 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.

21.6 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.

ARTICLE 22 - UTILISATION -ENTRETIEN DES TERRAINS A USAGE PRIVATIF ET PUBLIC

A) UTILISATION ET ENTRETIEN DES TERRAINS PRIVATIFS

1. L'ACQUEREUR entretient soigneusement sa parcelle, avant, pendant et après la construction.
2. L'ACQUEREUR 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 l'ACQUEREUR à ne pas nuire aux droits des autres ACQUEREURS, notamment en ce qui concerne la sécurité, les nuisances de bruit et d'odeur.
3. Les espaces verts aménagés par l'ACQUEREUR feront l'objet de soins d'arrosage et de tontes régulières.
4. L'ACQUEREUR n'est pas autorisé à utiliser son terrain pour effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit.
5. 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. Il est précisé ici, que la plantation d'arbres ou d'arbustes en zone argileuse doivent respecter un recul par rapport aux constructions au moins égal à la hauteur de l'arbre ou de l'arbuste adulte. Pour les plantations isolées ou à 1,5 fois la hauteur de l'arbre ou de l'arbuste adulte pour les haies ou à défaut à travers la mise en place d'une barrière anti-racine sur 2 mètres de profondeur minimum.

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

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.

La VILLE, qui a approuvé la concession avec le CONCESSIONNAIRE par délibération du Conseil Municipal en date du 29/08/2007, modifié par avenant N°1 en date du 17/12/2009, 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 23 - 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) Les panonceaux ou plaques de professions libérales.
- d) Les enseignes nécessaires aux activités économiques admises dans la zone.

4. Bruits : d'une manière générale, l'ACQUEREUR 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 : l'ACQUEREUR doit contracter une assurance incendie et recours des tiers pour les constructions édifiées sur son terrain.

ARTICLE 24 - LITIGE ENTRE LES CONSTRUCTEURS

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi, tant entre le CONCESSIONNAIRE et l'ACQUEREUR, qu'entre les différents autres ACQUEREURS.

Le CONCESSIONNAIRE subroge l'ACQUEREUR 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.

COMMUNE DE MONTARNAUD

ZAC DU PRADAS

CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS

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 Montpellier est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages et intérêts.

ARTICLE 25 - 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 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

ARTICLE 26 – 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 27 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du présent cahier des charges, le CONCESSIONNAIRE fait élection de domicile en l'étude du Notaire dépositaire dudit cahier, à savoir Maître GOUJON-VANSUYT.

ARTICLE 28 – CONDITIONS DE LA CESSIION

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.

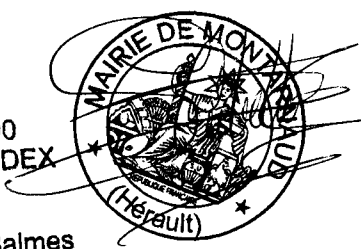
Fait à *Montpellier*
Le *28 Mai 2014*

L'acquéreur

Le Concessionnaire

SARL DE PRADAS
Siège social :
~~1 Terrasse Bellini - TSA 48200~~
92819 PARIS LA DEFENSE CEDEX
RCS 521 104 083
Adresse postale :
139 rue du Professeur Antonin Balmes
ZAC de Tournezy - 34070 MONTPELLIER
Tél. : 04 67 73 00 26

Le Maire



FICHE DE LOT

Cadre 1 – Identification du terrain

- Adresse du terrain : ZAC du Pradas – 34570 MONTARNAUD.
Parcelle n° : **217B d'une contenance de 641 m²**

- Identité de l'AMENAGEUR

SARL LE PRADAS
1 Terrasse BELLINI
TSA 48 200
92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX

- Identité de l'acquéreur :

NOM – Prénom : SOULLIER Jean-Marc
Adresse : 3 Avenue des Pins – 34570 MONTARNAUD

- Affectation prévue du terrain : **commerce, annexe et habitation**

Cadre 2 – Servitudes d'utilité publique applicables au terrain

Néant

Cadre 3 – Secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.

Néant

Cadre 4 – Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

La Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), entrée en vigueur le 01^{er} avril 2001, a modifié le Code de l'Urbanisme. Dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) créées après cette date d'entrée en vigueur, le document d'urbanisme de référence est le Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTARNAUD a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2008 ainsi que la modification N°1 approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2009 et des modifications simplifiées N°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2009.

Le Terrain présentement vendu se situe en zone 2AUc du PLU. La construction à édifier sur le terrain présentement vendu devra respecter les articles du règlement de cette zone ou des ces zones du PLU, ainsi que les prescriptions architecturales annexées au présent CCCT, dont certaines peuvent être plus restrictives que le PLU.

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS

Cadre 5 – Dispositions relatives à la densité (surface en m²)

La Surface de Plancher (SDP) maximum susceptible d'être édifée sur la parcelle est de: **600 m²**

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique, et les règles d'urbanisme applicables à l'ilot de propriété ou à la partie qui en serait détachée.

A Montarnaud le 28/05/14

L'ACQUEREUR
(Mention 'Lu et approuvé' et signature)



Approuvé en Mairie de Montarnaud.
Le... 28.05.2014

LE MAIRE



L'AMENAGEUR
(Mention 'Lu et Approuvé' et signature))

Lu et approuvé

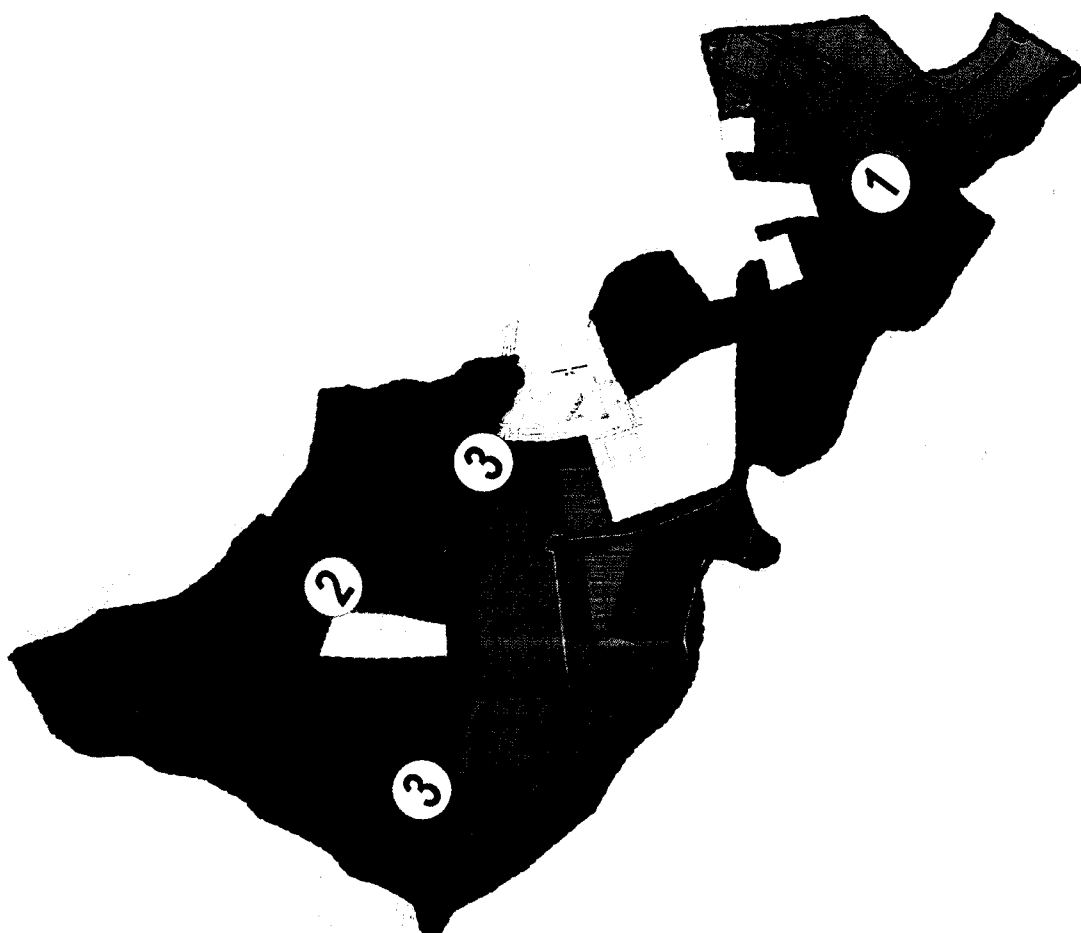
SARL LE PRADAS
Siège social
~~1 Terrasse Bellini - TSA 40200~~
92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX
RCS 521 104 083
Adresse postale :
139 rue du Professeur Antonin Balmes
ZAC de Tournezy - 34070 MONTPELLIER
Tél. : 04 67 73 00 26

Chaque cession donnera lieu à l'approbation d'un cahier des charges de cession de terrain approuvé par le maire et sera transmis au représentant de l'Etat ainsi qu'il est prévu par la Loi du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, départements et régions.

ZAC DU PRADAS – MONTARNAUD

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

LOTS INDIVIDUELS secteur b21 – LOTS n°217 a-b-c-d TRANCHE 2 Phase D

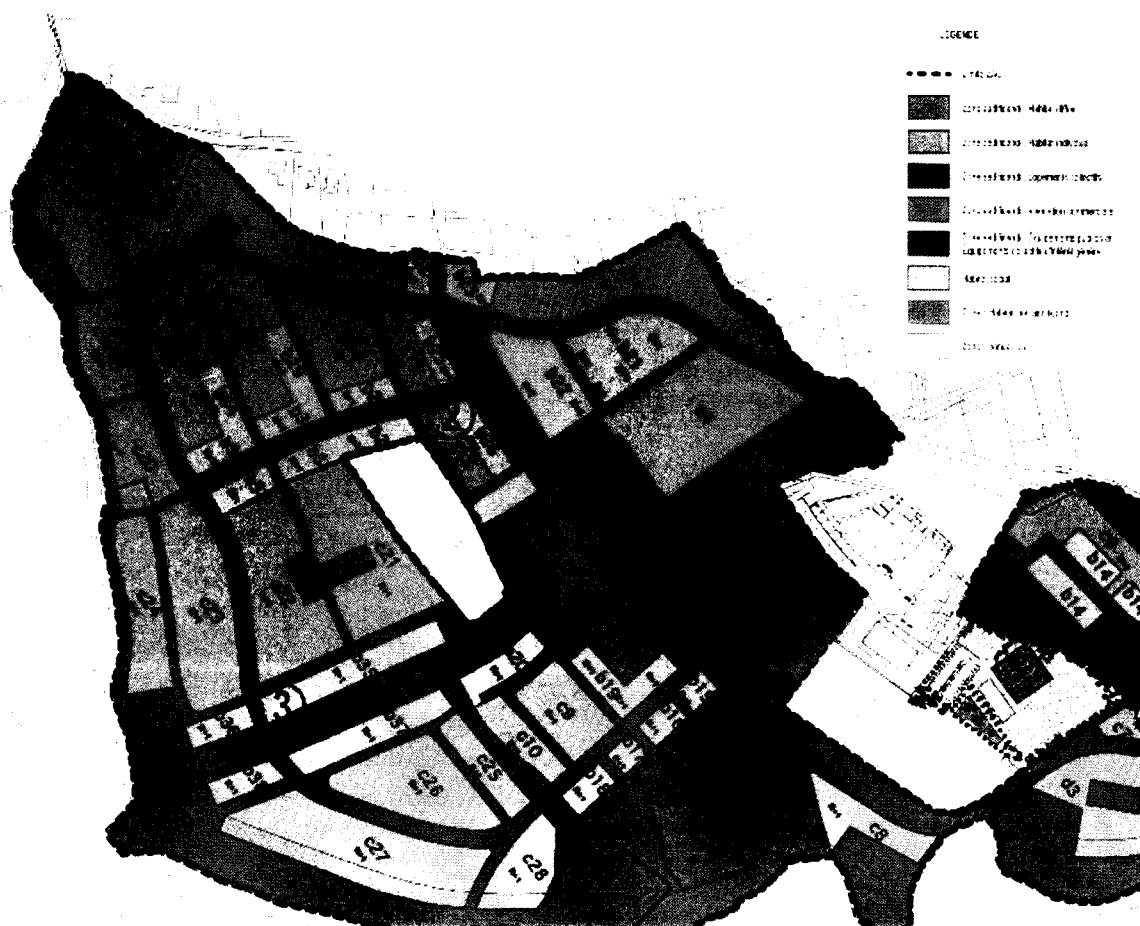


Plan de phasage

DLM
architectesurbanistes



PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS : Extrait PHASES C & D



PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS : PHASES D-E & F1

Champ d'application du CPA :

Le présent cahier des prescriptions architecturales et paysagères est annexé au Cahier des Charges de Cession des Terrains de chaque lot.

L'avis émis par l'architecte coordonnateur de la ZAC (ou Architecte en Chef) sera joint à tout dossier de demande de permis de construire, de déclaration préalable, ou de déclaration de travaux.

Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales et paysagères décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité, par les services chargés de l'instruction administrative, du dossier de demande d'autorisation de construire.

Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'architecte coordonnateur, sur le projet architectural qui reste du seul ressort du pétitionnaire.

Constitution des dossiers de permis de construire :

L'architecte en chef de la ZAC (ou Architecte Coordonnateur) est Christophe LLADERES de DLM associés basée à Montpellier.

Chaque demande de permis de construire dans l'emprise de la ZAC, fera l'objet préalablement au dépôt du dossier en mairie, d'une demande de visa auprès de l'architecte en chef de la ZAC.

La procédure en vue d'obtenir le visa est la suivante :

- Présentation de l'avant-projet préalablement à la demande de visa ; à cette occasion l'architecte en chef propose éventuellement au pétitionnaire des modifications à apporter au projet. Une nouvelle présentation du projet sera alors programmée. Si aucune modification n'est à apporter, le pétitionnaire peut passer à la phase suivante.
- Remise de deux exemplaires du dossier PC par le pétitionnaire à l'architecte en chef de la ZAC. Un exemplaire portant la signature pour visa de l'architecte en chef sera retourné au pétitionnaire afin de procéder au dépôt du permis de construire en mairie de Montarnaud.

Pour pouvoir être instruits dans de bonnes conditions, les dossiers à présenter à l'Architecte en Chef devront comporter à minima les pièces suivantes :

- imprimés de demande de PC
- Plan de Masse des bâtiments et aménagements extérieurs
- Plans côtés de la construction
- Les façades de la construction, y compris le dessin de tous les éléments extérieurs (volets, auvents, etc...) avec leur colorimétrie.
- Les coupes transversales et longitudinales
- Le volet paysager
- L'indication de la nature des revêtements et leur teinte
- Une notice explicative

Les frais suivants sont à la charge de l'acquéreur :

Architecte en Chef :

520€ HT, soit 627,12€ TTC par habitation individuelle.

7€ HT/m²SHON pour les bâtiments collectifs, ou les groupes d'habitations

Géomètre Expert :

600€ TTC par fiche de lot.

Prescriptions techniques particulières :

- Performances énergétiques

- o L'ensemble des constructions devront à minima présenter une performance thermique de type RT 2012.

- Préconisations :

- o gestion des eaux de pluies

Afin d'optimiser la gestion des eaux de pluies sur le terrain, l'acquéreur pourra mettre en œuvre un ouvrage enterré de récupération des eaux de ruissellement.

- o Installation des chauffe-eaux solaires

Ils seront soit intégrés à la couverture, ou intégrés aux pergolas, ou toitures terrasses.

- o Garage des vélos

Un espace sera réservé au garage des vélos : 1 minimum par logement

- Stationnement des véhicules:

L'acquéreur s'engage à réaliser sur sa parcelle à minima le nombre de stationnements de véhicules exigé par le Plan Local d'Urbanisme.

- Bac à compost :

Les bacs seront mis à disposition des acquéreurs par le Syndicat Centre-Hérault en charge de la gestion des déchets.

- Gestion des déchets de chantier :

Les travaux d'aménagement devront privilégier le traitement en place des sols, plutôt que le remplacement systématique par des matériaux concassés de carrière. Cette disposition permet d'éviter les rotations de camions, diminue la production de Gaz à Effet de Serre, les nuisances olfactives, sonores, et la pollution de l'air des transports.

Dispositions pour les acquéreurs de lots et les constructeurs :

Les acquéreurs de lots et les constructeurs devront imposer aux entreprises et aux constructeurs la pratique du tri des déchets de chantier.

En effet, le prix des déchets de chantier, sans cesse en augmentation est un poste important du coût de la construction, et son tri devient une obligation économique.

Pour information, la fourchette de prix généralement proposée aux entreprises par le Syndicat Centre Hérault dans le cadre d'une convention de chantier (info 2008).

Déchets mélangés :	168€ HT / tonne
Gravats:	132€ HT / tonne
Bois :	72€ HT / tonne
Plâtres :	54€ HT / tonne
Plastiques :	36€ HT / tonne
Carton :	36€ HT / tonne
Déchets inertes :	7,20€ HT / tonne

- Orientation des bâtiments et exposition des façades :

Dispositions pour les acquéreurs de lots et les constructeurs :

Le dossier de réalisation expose pour certain et impose pour d'autre, un choix d'orientation des bâtiments.

D'une manière générale et autant que possible, l'exposition sud des pièces à vivre sera la règle.

Les grands vitrages seront équipés de protections solaires extérieures.

L'exposition nord sera réservée dans la mesure du possible aux pièces d'eau et aux pièces techniques. Les façades nord seront si possible aveugles, sinon équipées de petites fenêtres, et d'isolation renforcée.

D'une manière générale, le plan de masse de l'opération de ZAC propose des typologies de bâti qui répondent à cette nécessité de bonne orientation. Ces typologies de bâti ont été jointes en annexe du rapport de présentation du PLU, et le pétitionnaire devra s'y conformer.

D'une manière particulière, la ZAC du Pradas impose dans certains secteurs une typologie très précise de bâti, allant jusqu'à définir l'implantation définitive des bâtiments ainsi que le traitement de leurs façades. Les précisions concernant ces secteurs sont apportées par la fiche technique du lot (annexe 3 du CPA).

Les fermetures en volets bois à rabats, de type « Z », ou similaire, sont proscrits, au profit de systèmes roulants, glissants ou orientables.

Dispositions bioclimatiques :

Avec le choix de l'exposition, les dispositions bioclimatiques suivantes seront mises en œuvre :

- Protection des baies vitrées :
 - utilisation de casquettes en débordement pour les baies vitrées au Sud
 - ou
 - utilisation de système d'occultation extérieure, pour la protection solaire,
- Implantation et dimensionnement des baies selon leur orientation,
- Plantation des zones de stationnement avec des arbres développant de l'ombrage.
- Plantation d'arbres de haute tige devant les façades des bâtiments exposés au sud, quand il existe un espace vert (attention aux contraintes liées à la nature argileuse du terrain).
- Protection des façades :
 - débord des toitures de 50cm au delà du nu extérieur, obtenue par le débord de la charpente, ou la réalisation d'une casquette béton. Des dispositions particulières pourront être proposées à l'Architecte en Chef dans le traitement de détails de toitures, motivées par une recherche de meilleure qualité architecturale.
- Couleur des façades :
 - La couleur dominante pour les enduits hydrauliques des façades des maisons individuelles sera le blanc

- La gestion écologique du chantier

Dispositions pour les acquéreurs de lots et les constructeurs :

La période de chantier est une des phases les plus génératrices d'impacts négatifs sur l'environnement (sens général du terme). Les entreprises du bâtiment ont de plus en plus l'habitude d'intégrer la gestion de l'environnement dans les chantiers. Il peut tout de même être bon de rappeler et proposer un certain nombre de mesures pour pallier les impacts répertoriés.

La gestion des déchets du chantier

Un chantier génère différents types de déchets :

Déchets Inertes (type gravats,...) ;

Déchets Industriels Banals (DIB) ;

Déchets Industriels Spéciaux (DIS).

Il conviendra de quantifier chacun de ces déchets en fonction du chantier et des activités du moment, afin d'avoir des points de collectes (bennes,...) suffisamment dimensionnés et ainsi pour en optimiser le processus remplissage/enlèvement.

Parmi les DIB un tri peut être effectué, en fonction des types de déchets susceptibles d'être produits par le chantier :

verre

bois

plastique, emballages

métal

DIB non valorisable

Des filières de valorisation devront être trouvées pour chacun de ces déchets. Pour une gestion économique et environnementale (optimisation des trajets), il est bon de trouver des entreprises proposant ce type de prestation dans la région, ou en tout cas les plus proches possibles.

Les aménageurs veilleront à ce qu'un responsable déchets soit nommé sur chaque chantier en coordination avec l'acquéreur. Il sera l'interlocuteur de toutes les entreprises du chantier sur ce sujet, veillera à la bonne exécution du tri, assurera la traçabilité de l'enlèvement de déchets (bordereaux de suivi) et en tirera le bilan en fin de chantier.

Une ou plusieurs aires de tri/stockage seront placées sur le site de manière à en faciliter l'accès pour l'acheminement des déchets et leur enlèvement. Il s'agira de trouver un compromis entre la proximité des voies principales et celle des zones productrices de déchets.

Une signalétique concise et claire pour l'accès aux bennes et pour le type de déchets collectés par bennes devra être mise en place par l'entrepreneur de travaux.

La gestion du bruit :

L'importance des constructions peut nécessiter l'emploi d'engins de grande taille. Le phasage des travaux de terrassement et la maîtrise des délais d'intervention dans certains secteurs de la ZAC notamment ceux les plus proches des constructions existantes feront l'objet d'une attention particulière. On s'assurera de la meilleure protection phonique pour les riverains. Les entreprises devront respecter la législation sur le bruit et les engins de chantier.

En présence de riverains, une recherche de techniques les plus silencieuses devra être faite. Dans la mesure du possible, les activités les plus bruyantes seront évitées tôt le matin et en début d'après-midi (sieste d'enfant).

L'utilisation d'engins et d'équipement conforme à la réglementation sur le bruit sera préconisée.

La gestion du risque de pollution de l'air, du sol et des eaux

La principale pollution de l'air identifiée sur le projet est l'émission de poussières par les travaux, ou le déplacement d'engins.

Pendant le temps où les voiries ne sont pas réalisées, les voies de circulation pourront être humidifiées par l'entrepreneur de travaux pour éviter la propagation des poussières sur le passage des véhicules.

La pollution du sol, sous-sol, et des eaux (surfaces et souterraines) est un autre impact relevé précédemment.

La réalisation de voiries et des réseaux permettra également d'améliorer la gestion des eaux polluées par la circulation de véhicules.

Une mise sur rétention systématique des produits pouvant se déverser accidentellement devra être organisée. Il est d'usage d'avoir un local fermé par entreprise, où elles entreposent ces produits. Ce local hermétique, présente également l'intérêt d'éviter les vols en dehors des horaires de chantier.

Le choix des produits utilisés pour le fonctionnement du chantier devra se porter sur des substances naturelles et donc moins toxiques pour l'environnement et les ouvriers qui les manipulent. Par exemple : huile de décoffrage naturelle.

Ce genre de produits tend à se développer et d'autres sont petit à petit interdits ou à éviter (peinture à diluant ou solvant,...)

Il en est de même dans le choix des matériaux. Par exemple : interdire le polystyrène pour les réservations dans le gros-œuvre...

La traçabilité des produits et matériaux, indiquant leur provenance et leur mode d'élaboration sera exigée des entreprises les utilisant.

La limitation des déplacements de véhicules

Le déplacement des véhicules sur le chantier et entre le chantier et les divers points de ravitaillement en matériaux ou autres est une autre source de pollution.

D'une manière générale, la circulation sera réglementée. Cette réglementation sera définie dans le plan général de coordination. Les véhicules entrant et sortant de la ZAC utiliseront les chemins existants et devront respecter toutes les mesures de sécurité pour sortir et accéder aux principales voies d'accès.

Une signalisation sera mise en place par l'entrepreneur de travaux afin de limiter l'accessibilité sur le chantier aux véhicules et régler leur circulation.

Le trajet des camions devra éviter la traversée du bourg centre situé à proximité, afin de réduire les nuisances induites par les transports de matériaux.

La réalisation préventive des voiries et réseaux divers, même sans la couche définitive d'enrobé, permet de circuler sur des voies propres et à écoulement pluvial contrôlé.

Une réflexion préalable doit être menée sur les zones de déblais et remblais, afin d'éviter les évacuations de produits d'excavation qui aurai pu servir ailleurs sur le chantier. Exemple : utilisation des techniques de reconstitution de sol en lieu et place de technique de remplacement de matériaux. Il s'agira simplement de déplacer le matériau et non pas de l'exporter pour en importer d'autre.

Pour les déplacements de matériaux sur le chantier, d'autres modes de levage (type grue) seront à préférer au déplacement par engins de chantier.

Enfin, une optimisation des quantités transportées (notamment pour les enlèvements de déchets) devra être opérée : il s'agit d'éviter les voyages à vide ou presque.

La sensibilisation à l'environnement et aux mesures de prévention engagées sur le chantier :

Toutes ces mesures doivent être connues des personnes travaillant sur le chantier. Pour cela, il peut être conseillé au maître d'œuvre d'élaborer un livret d'accueil listant et expliquant les gestes et attitudes à avoir. Ce livret sera distribué à chaque entreprise au début de chantier.

Avant d'approuver le démarrage du chantier, il pourra être demandé aux entreprises un dossier expliquant leur mode opératoire et notamment leurs engagements vis-à-vis du respect de l'environnement.

La signalétique citée pour le stockage des déchets de chantier, et tout autre signalétique jugée utile devra être mise en place.

Pour éviter d'endommager la végétation aux abords du chantier, il sera important de bien délimiter la zone de travaux de manière physique : pose de clôtures grillagées, scellées (type vide clos). La clôture pourra éventuellement s'accompagner d'un bardage ou d'un film de protection pour éviter la propagation de poussières ou de déchets volants.

Les éventuelles précisions à apporter aux documents d'urbanisme

- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de stationnement exigé dans la parcelle indiqué sur la fiche technique de lot, est un minimum à atteindre par le pétitionnaire. Selon la destination du permis de construire, le pétitionnaire devra prévoir un nombre de places de stationnement supplémentaires adapté à l'usage, conformément au PLU de Montarnaud.

La construction de garages pour voitures individuelles est autorisée dans la zone aedificandi du lot.

En secteur 2AUb, comme en 2AUc le garage fermé n'est pas pris en compte dans le calcul des places de stationnements exigé par le PLU.

- DEBORDS DE TOITURES

Les débords de toitures, et notamment ceux obligatoires de 50cm, les casquettes en béton de 50cm, et autres éléments de modénature des façades, sont autorisées au delà de la zone aedificandi, et sur le domaine public dans le cas d'alignement du bâti sur la rue.

Ils ne sont pas autorisés en débordement sur la limite séparative privée, sauf stipulation particulière de la fiche technique de lot.

- GABARITS DES CONSTRUCTIONS

Les gabarits à respecter sont issus des règles de hauteurs du PLU, et des zones aedificandi des fiches techniques de lots.

Rappels de l'étude d'impact :

Mesures préventives pendant la phase travaux

SECURITE ET HYGIENE

Dès l'ouverture du chantier et afin de réduire les nuisances, un plan général de coordination sera établi conformément aux dispositions réglementaires. Ce plan définira les mesures de sécurité et d'hygiène à prendre durant la phase la totalité de la phase chantier.

LIMITATION DES NUISANCES SONORES

L'importance des constructions nécessitera l'emploi d'engins de grande taille. La phasage des travaux de terrassement et la maîtrise des délais d'intervention dans certains secteurs de la ZAC notamment ceux les plus proches des constructions existantes feront l'objet d'une attention particulière. On s'assurera de la meilleure protection phonique pour les riverains. Dans tous les cas, les entreprises devront respecter la législation sur le bruit et les engins de chantier.

CIRCULATION ET TRANSPORT

La circulation sur le chantier sera réglementée. Cette réglementation sera définie dans le plan général de coordination. Les véhicules entrant et sortant de la ZAC utiliseront les chemins existants et devront respecter toutes les mesures de sécurité pour sortir et accéder aux voies.

Une signalisation sera mise en place afin de limiter les zones accessibles aux véhicules et réglementer leur circulation.

Pour réduire les nuisances induites par les transports de matériaux, on s'efforcera d'optimiser le trajet des camions en évitant autant que possible la traversée des agglomérations.

LA POLLUTION LIEE A LA PHASE CHANTIER

L'ensemble des travaux d'aménagement de la ZAC est susceptible d'engendrer des risques de pollution pour les ruisseaux pendant le chantier. Pour se prémunir contre ces risques, le maître d'ouvrage envisage différentes mesures. Les travaux de constructions aux abords des ruisseaux peuvent provoquer des dégâts très importants s'ils ne sont pas réalisés correctement.

Le critère environnement et notamment les mesures prises pour la phase chantier seront un élément de choix de l'entreprise mandataire. Il conviendra, en effet, d'exiger de l'entreprise mandataire des dispositions d'organisation et de contrôle des travaux pour assurer la réalisation d'une infrastructure respectueuse de l'environnement, conforme à la réglementation et aux engagements du maître d'ouvrage.

LA BASE DE CHANTIER

Les mesures à prendre pour l'implantation de la base chantier à proximité des recs sont de deux ordres :

- Un choix d'implantation judicieux pour préserver l'environnement,
- Une base de chantier totalement isolée du milieu environnant.

Localisation de la base de chantier

Il est interdit d'installer la base de chantier à proximité immédiate des ruisseaux et collecteurs naturels. Le choix du site sera retenu en fonction des usagers et de la sensibilité du milieu.

Isolement de la base de chantier

L'installation de chantier reposera sur une plateforme étanche pour préserver la nappe souterraine.

Le stockage des huiles et des carburants

On interdira le stockage en dehors des zones prévues à cet effet. Des emplacements de stockage seront aménagés. Les hydrocarbures et les huiles seront stockés dans des cuves à double enveloppe.

La station de lavage

Elle sera également constituée d'une dalle étanche avec des collecteurs de récupération des eaux. Le lavage des engins, toupies et bennes à bétons seront interdits en dehors des stations de lavages. Ces dernières seront reliées à un débourbeur et à un bassin déshuileur-décanteur étanche.

Les équipements sanitaires

Les sanitaires seront équipés de W.C. chimiques ou de modules sanitaires avec récupérateurs des eaux usées.

La gestion des déchets

On disposera d'une benne à déchet pour récupérer l'ensemble des déchets. Cette dernière sera régulièrement vidée.

LE CHANTIER

L'environnement et sa protection dans le cadre de la phase chantier seront repris dans les marchés de travaux. Les entreprises devront respecter les consignes relatives à la protection de l'environnement qui sont intégrées au marché.

Prescriptions architecturales générales

A - DEBORDS DE TOITURE ET ELEMENTS DE MODENATURE

Les débords de toitures de 50cm sont obligatoires, y compris dans le cas de toitures terrasses.

Pour cela, les couvertures à base de tuiles, de bardeaux, ou de bac métalliques seront prolongées au delà des façades sur une profondeur de 50cm au minimum. Pour les toitures-terrasses, un débord en béton sera aménagé sur une profondeur de 50cm au minimum. Ce débord peut être remplacé par un ouvrage de type pergola ou ventelles horizontales, en bois ou métal, fixé à la façade.

Les débords de toitures, casquettes en béton de 50cm, et autres éléments de modénature des façades, sont autorisés au delà de la zone aedificandi, et sur le domaine public dans le cas d'alignement du bâti sur la rue.

B – REVETEMENTS & ENDUITS

D'une façon générale, les types de matériaux de façades et les enduits autorisés, sont issus des études menées en amont dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation. Ces études ont abouti à l'établissement de typologies de bâtis jointes en annexe du présent CPA.

Types de revêtements et enduits autorisés :

- **Enduits hydrauliques** : de teinte blanche majoritairement, avec la possibilité d'utiliser les enduits gris ou brun pour mettre en valeur les volumes bâtis.
Références de enduits : 001 BLANC CASSE, 092 GRIS PERLE, 096 BRUN DORE, et 296 CARMEL BRUN de chez WEBER, ou similaire.
- Enduits minéral traditionnel à base de chaux et de ciment, et enduits de type RPE : le blanc est interdit au profit du blanc cassé.

- **Pierre** : la pierre est autorisée en revêtement de façades, ponctuellement ou sur des pans entiers, mais aussi pour les effets de soubassements, les effets d'encadrements et de couronnement... Son utilisation est toutefois limitée à 40% maximum de la surface des façades du projet. Elle est aussi autorisée en pièces massives pour murets, terrasses...

- **Bois**: le bois est autorisé en revêtement de façades, ponctuellement ou sur des pans entiers. Son utilisation est toutefois limitée à 40% maximum de la surface des façades du projet. Il est aussi autorisé en pièces massives pour pergolas, terrasses, brise-soleil...

Conditions particulières concernant l'usage des revêtements de bois apparents en façades :

Les revêtements bois apparents en façades de type clins horizontaux ou verticaux, seront réalisés en PIN traité autoclave de teinte brune (classe 4), et revêtus d'un saturateur de pore de ton chêne clair. Le saturateur sera appliqué à minima une année après la mise en œuvre des pièces de bois, et pour un entretien toutes les deux années.

Conditions particulières concernant les couleurs des enduits :

D'autres couleurs peuvent être autorisées à la condition expresse d'obtenir le visa conforme de l'Architecte Coordonnateur de la ZAC, sur la base d'un projet global de mise en couleur. Dans tous les cas le projet doit s'inspirer des couleurs du CPA.

C – CLOTURES

Les clôtures autorisées sont jointes en annexe 2 du présent CPA.
Les clôtures indiquées sur les fiches techniques de lots sont obligatoires afin d'assurer une homogénéité d'ensemble au futur quartier.

La grille de clôture sur le modèle de type 4, figurant à l'annexe 2, sera réalisée à base de panneaux rigides de couleur verte (ou au choix de l'architecte coordonnateur), lorsque la clôture donne sur une voie publique.

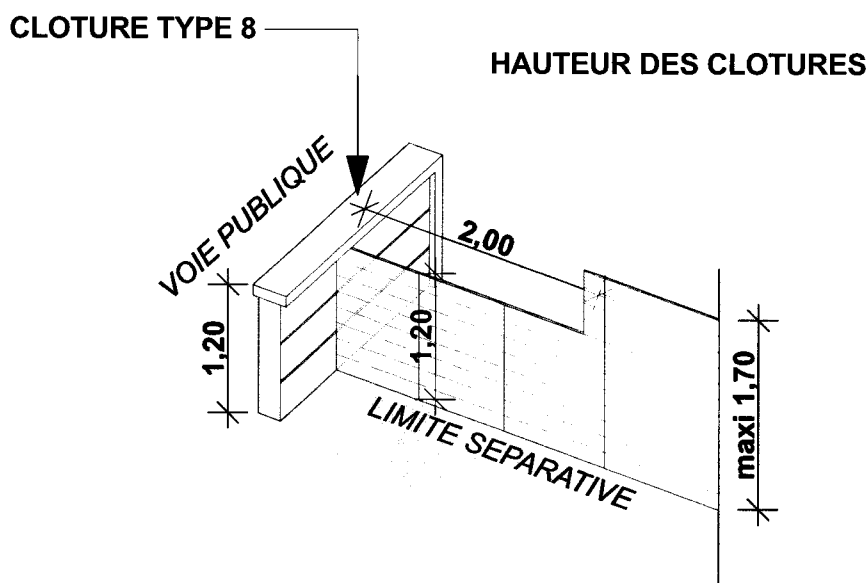
Clôtures ZAC :

Le terme « CLOTURE ZAC » indiqué sur les fiches techniques de lots concerne les clôtures séparatives entre lots qui peuvent être réalisées selon différents modèles. L'acquéreur peut alors choisir de mettre en œuvre l'un des modèles suivants : Type 3, type 4, type 5, type 6, type 8 ou type 9.

Hauteur des clôtures :

La hauteur des clôtures est réglementée par le PLU et les modèles détaillés dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

Dans le cas où deux hauteurs différentes de clôtures se côtoient, la règle suivante sera observée. Lorsque la clôture sur rue est de hauteur inférieure à la clôture séparative, la hauteur la plus petite sera imposée à la clôture séparative sur une profondeur minimale de 2,00m.



Regroupement des entrées de lots : dans les cas de regroupement d'entrée de lots par deux ou trois parcelles, des dispositions particulières peuvent être imposées par l'architecte en chef après concertation avec M. le Maire, afin d'assurer une cohérence de traitement des clôtures et des limites de lots sur le domaine public.

D – TRAITEMENT DES ENTREES DE LOTS

Portes de garages :

Les portes de garages basculantes composées d'un panneau de tôle à nervures verticales de type bardage industriel, ne sont pas autorisées.

Sont autorisées les portes de garages sectionnelles, à panneaux horizontaux, ou à volet roulant.

Couleur obligatoire : blanc.

Portails d'entrée :

Les portillons dans les clôtures sur rue seront de deux types.

- Panneaux PVC blancs horizontaux jointifs : hauteur de clôture
- Portail en acier laqué blanc, composé d'une base pleine de 50cm, et d'une grille à barreaudage : voir détail en Annexe 2

Cohérence des entrées de lots :

Les détails fournis en annexe 2 montrent différents cas de figure que le pétitionnaire devra respecter pour le traitement des entrées de lots.

L'architecte coordonnateur pourra refuser la demande de VISA, en cas de non respect de ces prescriptions, et si la différence d'altimétrie entre le lot et la voie publique, est insuffisamment prise en compte dans les documents graphiques.

De même, il pourra refuser son visa dans le cas où des perrons, et autres marches viennent encombrer l'espace nécessaire aux stationnements non-clos.

Dimensionnement des places de stationnement non-closes :

Par défaut, les deux places non-closes exigées pour la construction d'une maison individuelle doivent avoir une dimension minimale de 6,00m de large sur la voirie, et de 5,00m de profondeur dans la parcelle.

Des dispositions différentes peuvent toutefois être acceptées, dans le cas particulier d'une construction implantée en limite de voirie, ou dans le cas d'une composition d'ensemble impliquant plusieurs lots, et validée par l'architecte coordonnateur.

Porte d'entrée :

Dans le cas de portes d'entrées donnant directement sur la rue, ou immédiatement visibles depuis la rue, les prescriptions suivantes seront respectées :

La couleur de la porte sera obligatoirement blanche.

La largeur de la porte ne pourra être inférieure à 90cm.

Les portes d'entrée équipées d'une fenêtre haute en demi-lune sont proscrites.

Traitement de sol des entrées de lots :

Les revêtements des stationnements non-clos seront réalisés à l'aide d'enrobés à chaud, ou de béton balayé. Chaque changement de matériaux sera accompagné d'une bordure : plate pour les revêtements durs, ou à débordement pour les espaces verts.

E – RANGEMENT – GARAGES - CELLIERS

Un espace de rangement de 6m² au minimum sera aménagé dans le projet de construction. Cet espace de rangement pourra être destiné au garage des vélos comme demandé aux prescriptions techniques particulières du présent CPA.

La construction d'un garage à voitures, fermé, pouvant faire office de local de rangement, pourra dispenser le pétitionnaire de réaliser cet espace spécifique.

F – TOITURES

Toitures terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserves qu'elles soient protégées par un lit de gravillons blanc, ou par une couverture végétale.

Toitures tuiles :

Les toitures en tuiles sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

Pente de 30% pour les mises en œuvre traditionnelles

Pente de 15% pour les mises en œuvre nécessitant un complément d'étanchéité sous toiture.

Gouttières :

La pose de gouttières à l'égout des toitures est autorisée sous réserve de respecter les conditions suivantes :

Mise en œuvre de gouttières en aluminium laqué blanc.

CONDITIONS GENERALES DE DELIVRANCE DU VISA

L'architecte coordonnateur pourra refuser la demande de VISA de conformité architecturale en cas de non respect des prescriptions du présent cahier, mais aussi :

- différence d'altimétrie entre le lot et la voie publique, insuffisamment prise en compte dans les documents graphiques.
- documents de mauvaise qualité graphique,
- volet paysager trop succinct,
- document manquant exigé par le Code de l'Urbanisme.

Toutefois, son avis ne préjuge pas de l'avis du service instructeur et du maire de la commune qui délivrera le permis de construire.



ZAC DU PRADAS – MONTARNAUD

=====

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES LOTS INDIVIDUELS secteur b21 – LOTS 217 TRANCHE 2 Phases D

ANNEXE 1 identique au :

LOTS INDIVIDUELS secteurs b TRANCHE 2 Phases D – E – F1

=====

ANNEXE 1 – TYPOLOGIES DE BÂTIS

Les typologies de bâtis projetés, ont pour but de définir les prescriptions architecturales propres à la ZAC. Les futurs permis de construire pourront éventuellement faire l'objet de dérogations mineures n'altérant pas la typologie initiale validée par l'architecte coordonnateur de la ZAC.

ANNEXE 2 - CLÔTURES

ANNEXE 3 – FICHES TECHNIQUES DE LOT

Y compris les prescriptions particulières pour les PISCINES

Stationnement des véhicules :

La fiche technique de lot précise le nombre de stationnements exigé par le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain, à réaliser dans la parcelle, afin de respecter les dispositions du PLU.



ZAC DU PRADAS – MONTARNAUD

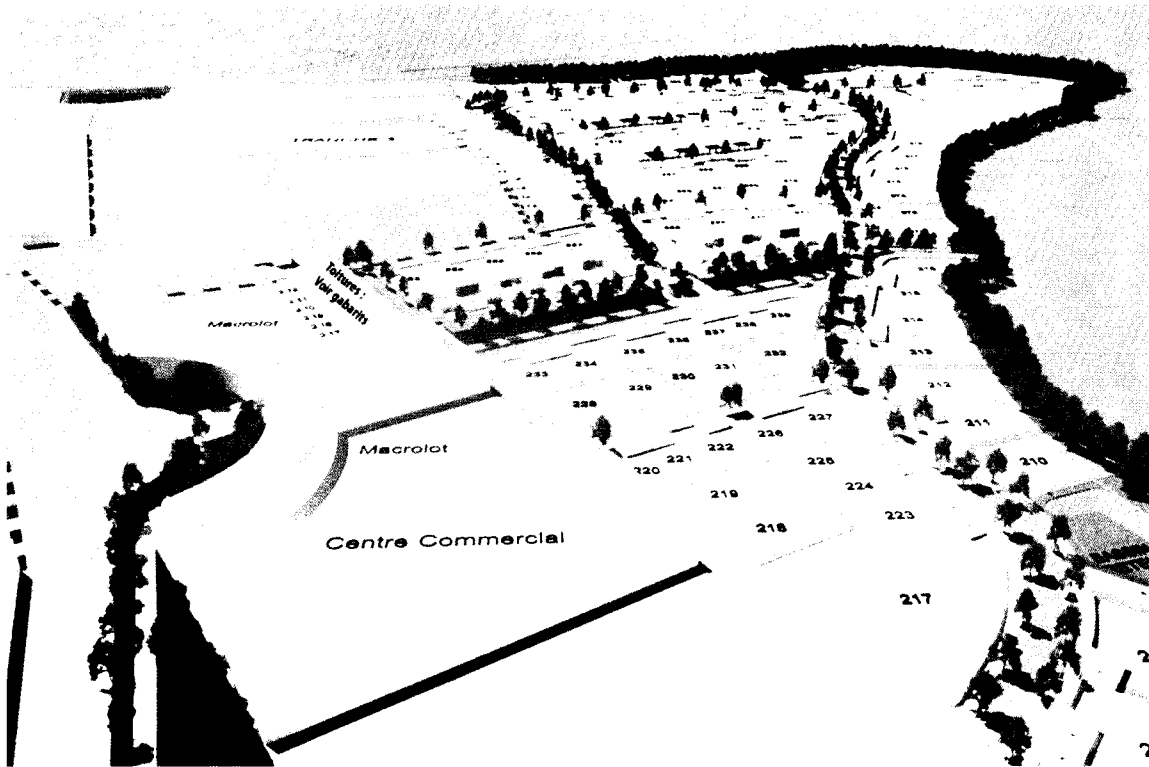
=====

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

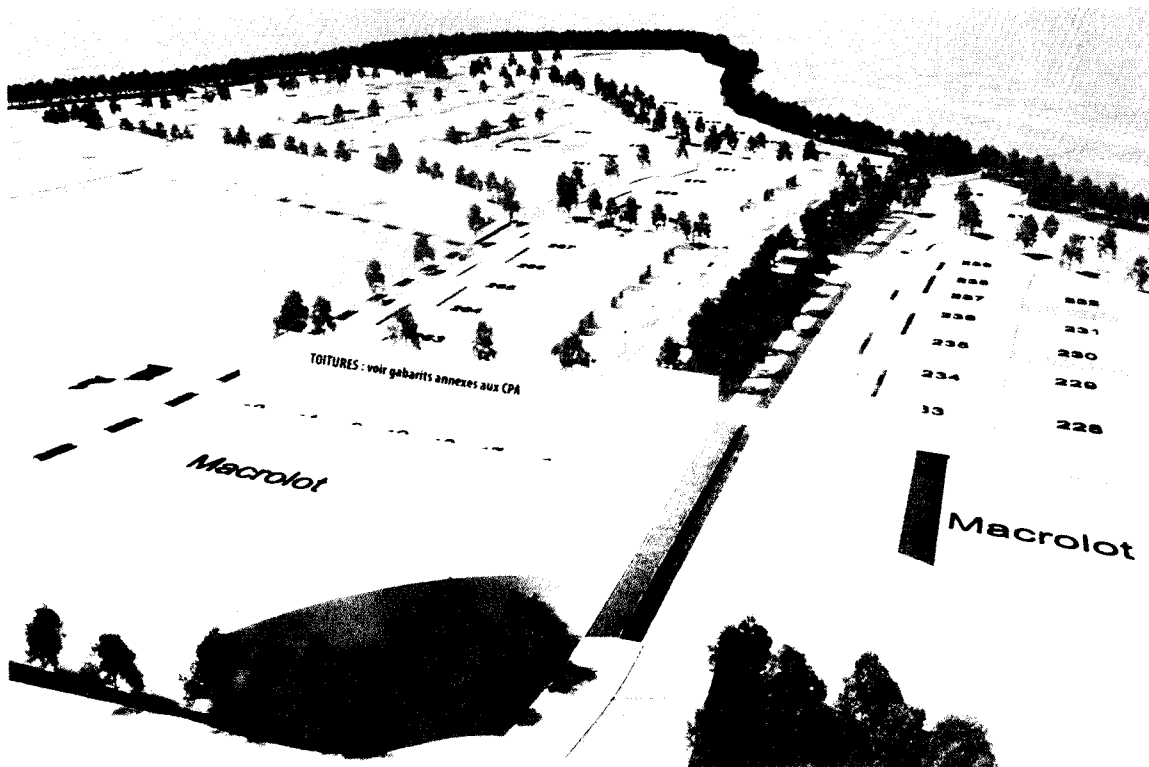
LOTS INDIVIDUELS secteur 2b TRANCHE 2 Phases D – E – F1

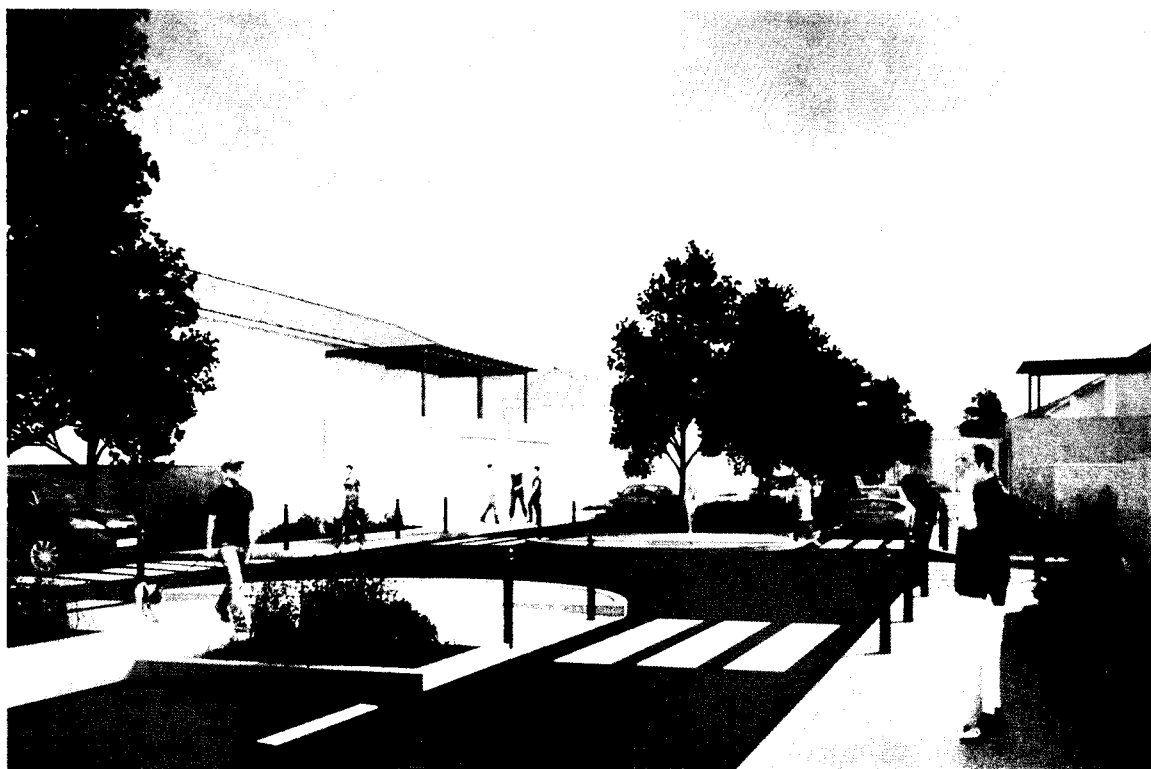
ANNEXE 1 – TYPOLOGIES DE BÂTIS

Les typologies de bâtis projetés, ont pour but de définir les prescriptions architecturales propres à la ZAC. Les futurs permis de construire pourront éventuellement faire l'objet de dérogations mineures n'altérant pas la typologie initiale validée par l'architecte coordonnateur de la ZAC.



Vues générales de la tranche 2



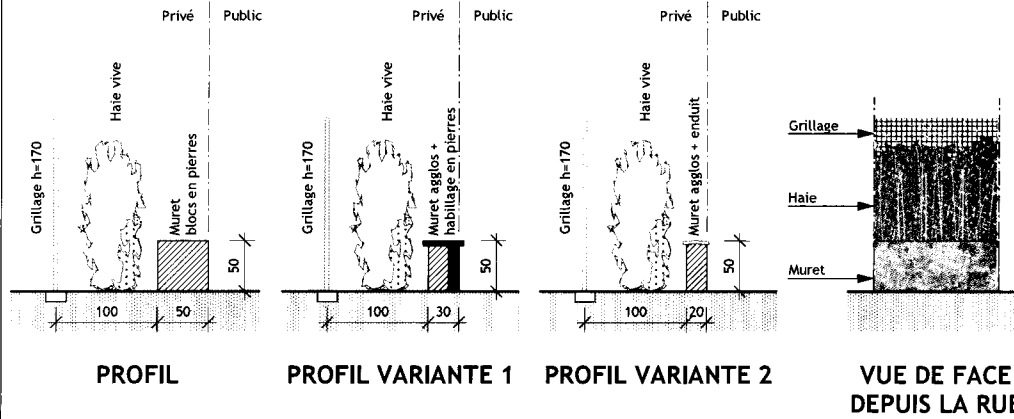


Vues générales des secteurs à architecture et à implantations prédéfinies.

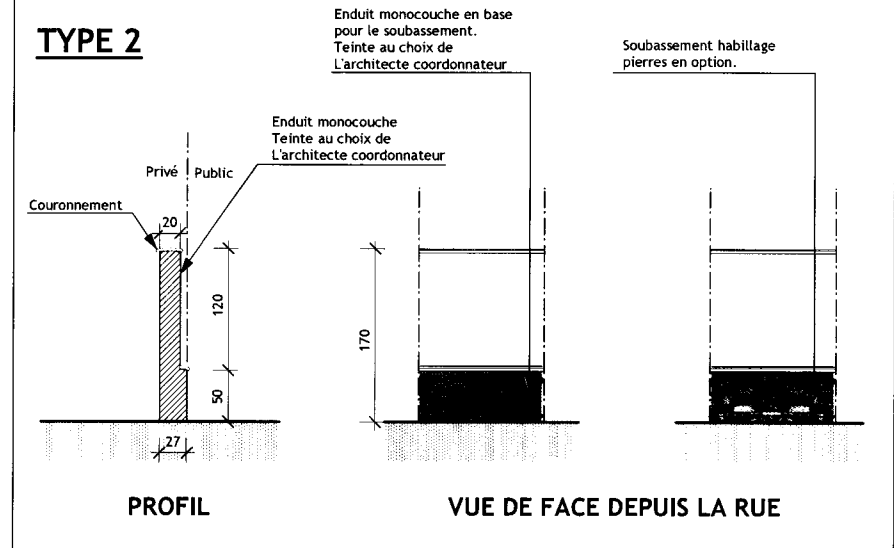




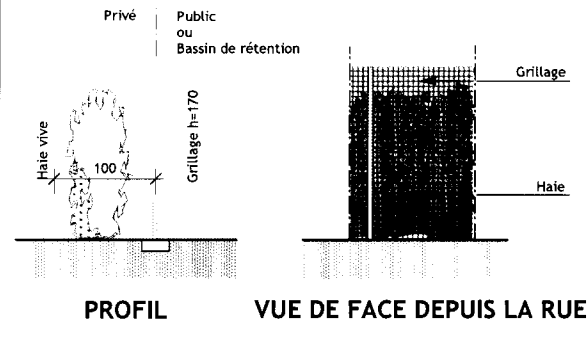
TYPE 1



TYPE 2



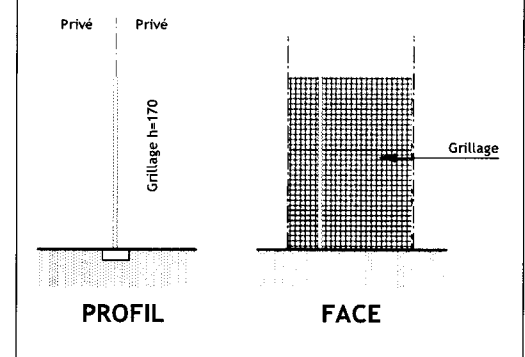
TYPE 3

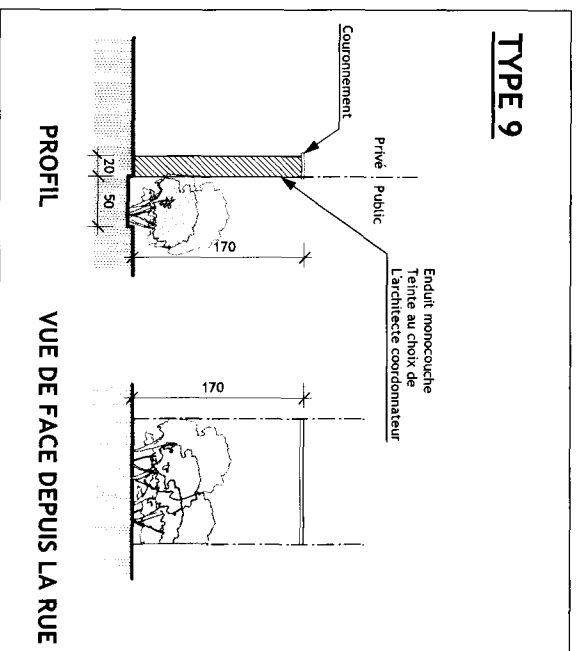
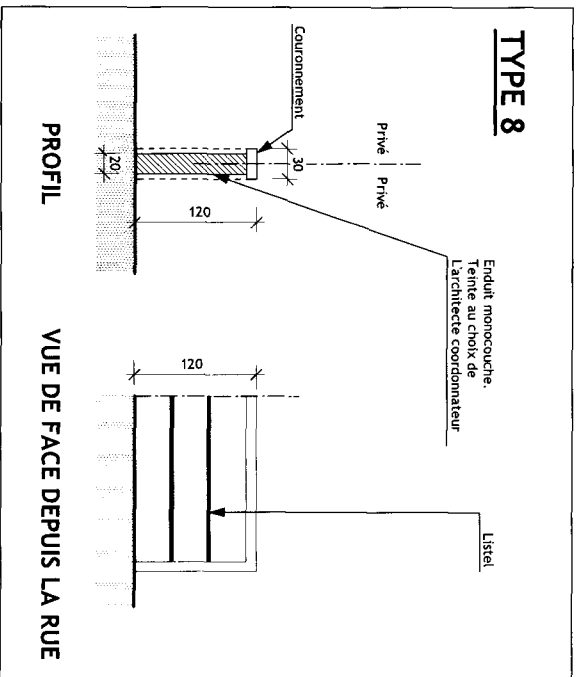
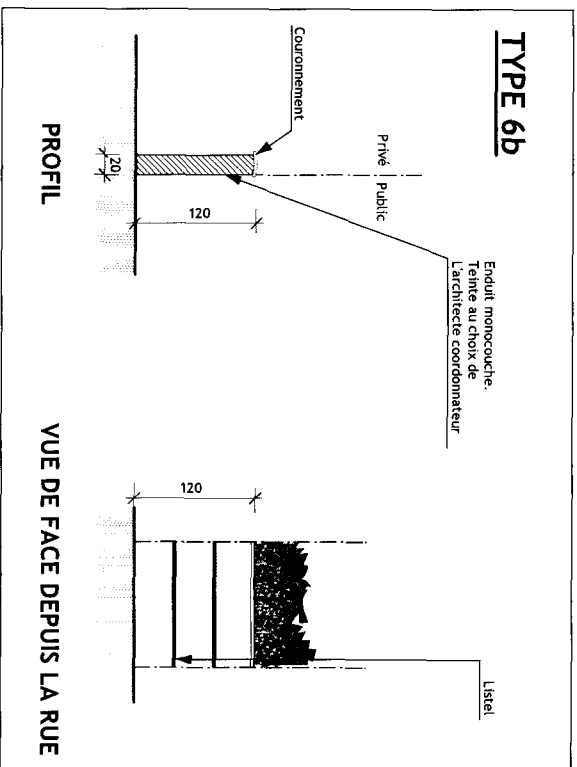
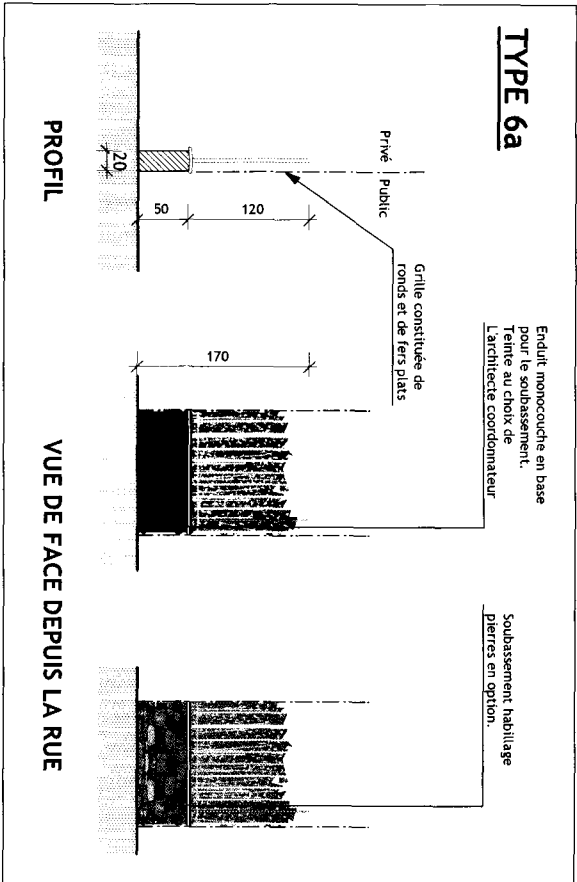


TYPE 4



TYPE 5



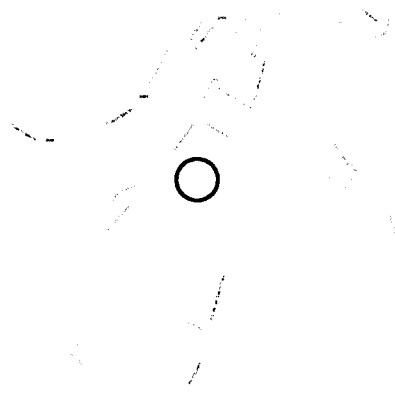


1026-217b-03
26 mai 2014

FICHE TECHNIQUE DU LOT N° 217b

LOCALISATION

PLAN DE LA PARCELLE 1/250°



Plan de situation

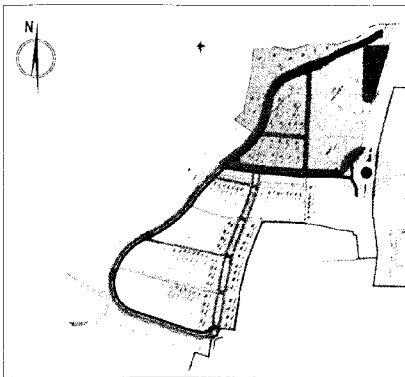
PARCELLE 217b - TRANCHE 2

- Secteur : D
- Zone : b21
- Secteur 2AUb du PLU
- Typologie habitat diffus- Commerces
- Surface : env. 641 m²
- S. Plancher : 600 m²

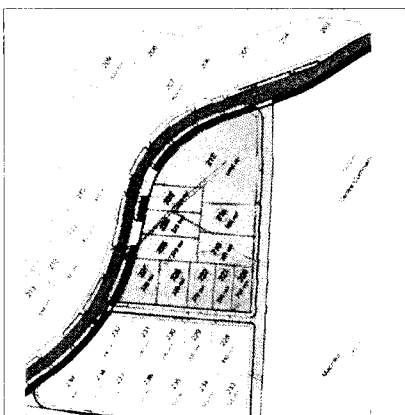
Légende

- Alignement obligatoire
- Limite parcelle
- Emprise Bâti minimale
- Emprise bâti maximale
- Stationnement non-clos

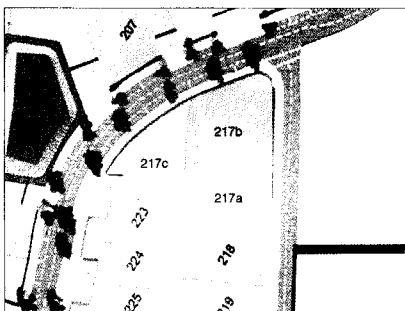
NOTA : Les caractéristiques dimensionnelles sont données à titre indicatif sur cette fiche : seul le plan de vente du géomètre est destiné à fournir des surfaces et cotations définitives.



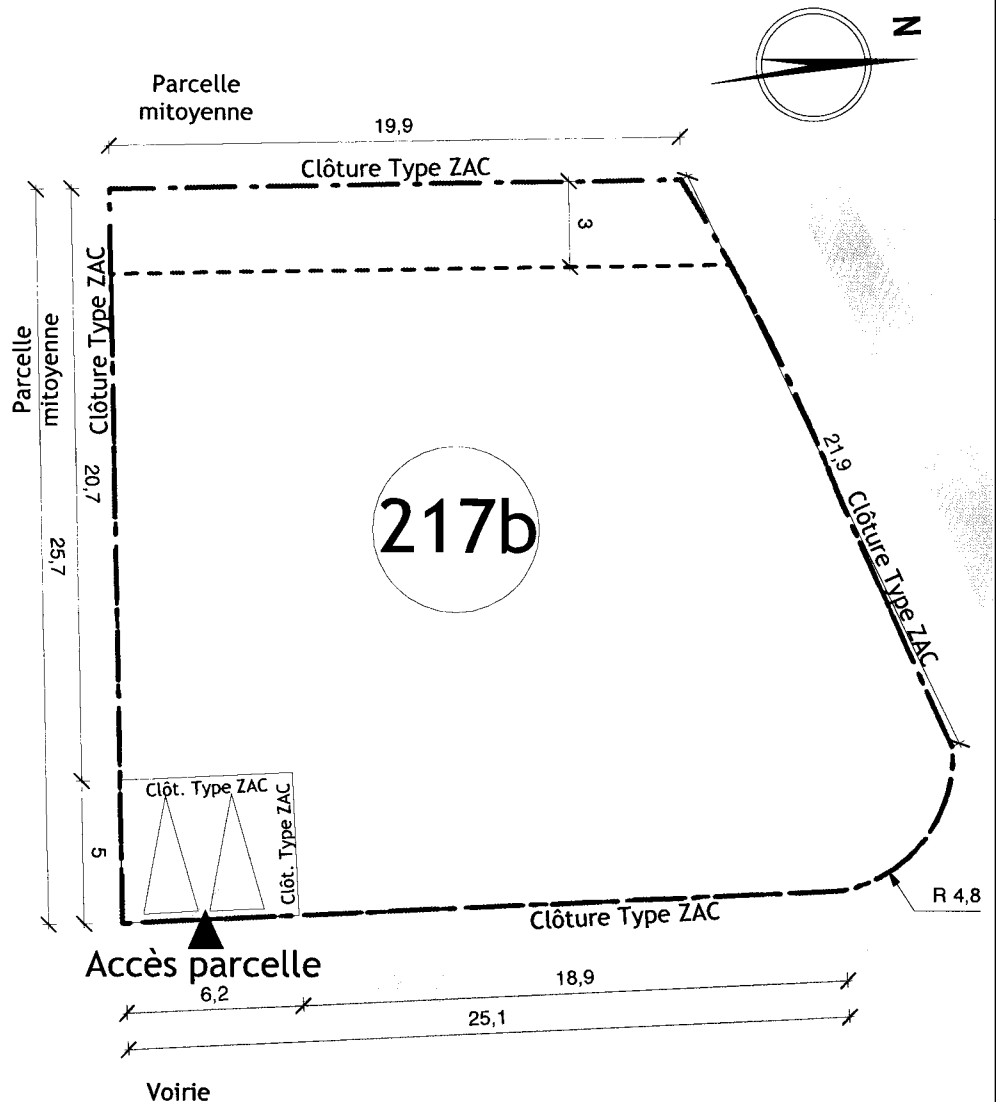
Secteur D



Zone b21



Plan de localisation de la parcelle



FICHE ANNEXE PISCINE

EXTRAITS DISPOSITIONS GÉNÉRALES PLU

EXEMPLE PLAN 1/150°

Légende

 Limite parcelle

 Emprise bâti maximale

Zone implantation piscine

Zone implantation locaux techniques

Alinéa 6-3-5 : Les piscines

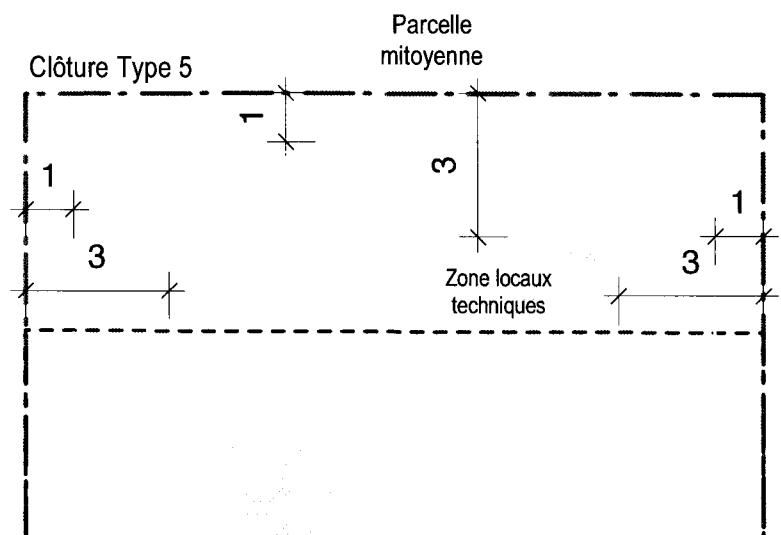
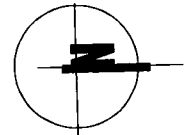
1- Les piscines ne pourront être implantées à moins de 1 mètre de l'alignement.

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que toute piscine implantée totalement ou partiellement dans la zone non aedificandi ne pourra ultérieurement être couverte par une construction même de type serres, structure aluminium, bois et verres.

2- Les piscines ne dépassant pas 0,60 mètres par rapport au terrain naturel, ne pourront être implantées à moins de 1 mètre des limites séparatives; celles dépassant 0,60 mètres ne pourront être implantées à moins de la distance de recul imposée pour chaque zone.

3- Les locaux techniques (machineries, filtrations de piscines, etc...) devront être implantés en respectant un **retrait minimal de 3 mètres** par rapport aux limites séparatives, ils seront de plus conçus de manière à ne pas occasionner des nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage. Les hauteurs autorisées sont les hauteurs propres à chaque zone.

4- Cas particulier des piscines à structure souple et démontable : les piscines à structure souple et démontable peuvent être implantée différemment des autres constructions en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre (bord franc de bassin) par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.



DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE MONTARNAUD

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE
« DU PRADAS »**

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

**Lots diffus
Parcelle n° 217 D**

ANNEXÉ à la minute
d'un acte reçu le :

30 JUIN 2014

par M^e GOUJON-VANSUYT
Notaire à JUVIGNAC



Approuvé le : *prêt connaissance*

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 Nullité
ARTICLE 6 Obligations de maintien de l'affectation prévue

CHAPITRE II : CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 7 Respect du cahier des charges et recours des propriétaires
ARTICLE 8 Impôts
ARTICLE 9 Paiement du prix - frais - honoraires
ARTICLE 10 Remise des titres
ARTICLE 11 Réserve de privilège

TITRE II : RELATIONS AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE I : AMENAGEMENTS COMMUNS ET VRD

ARTICLE 12 Equipements réalisés par l'Aménageur
ARTICLE 13 Délais de réalisation
ARTICLE 14 Entretien des voies - Réseaux

CHAPITRE II : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES URBANISTIQUES ARCHITECTURALES

ARTICLE 15 Prescriptions générales de construction
ARTICLE 16 Respect du Plan Local d'Urbanisme
ARTICLE 17 Aménagement et équipement intérieur des parcelles vendues
ARTICLE 18 Traitement des voies, des espaces libres et plantations
ARTICLE 19 Aspect extérieur et harmonie architecturale des constructions
ARTICLE 20 Clôtures

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

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 privatif 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 (tranche N°1).
- 2 - Cahier des Prescriptions Architecturales et paysagères.
- 3 – Fiche de lot
- 4 – Règlement du P.L.U. de la zone.

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1-

Par délibération du 16 Mai 2006, le Conseil municipal a approuvé d'une part le bilan de la concertation préalable à la Création de la Zac du Pradas et d'autre part, le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté du Pradas

Par délibération du 10 Juillet 2006, le Conseil Municipal a approuvé le traité définitif de concession d'aménagement et choisi les Société Foncier Conseil et GPM aménagement en qualité d'aménageurs de la ZAC.

Afin de permettre la réalisation de cette opération d'aménagement, la commune a classé une partie du territoire de la commune jusqu'à lors en zone agricole en zone 2AI et NI dans le cadre de son PLU approuvé le 9 Juillet 2008.

Par délibération en date du 8 Décembre 2009, Le Conseil Municipal a approuvé la modification n°1 de son PLU, la modification simplifiée n° 1 de son PLU et le dossier de réalisation de la ZAC du Pradas.

Par arrêté préfectoral en date du 28 Février 2011, le projet d'aménagement de la ZAC a été déclaré d'utilité publique.

Conformément à ces différents actes, la Commune de MONTARNAUD, représentée par son Maire, Monsieur Gérard Cabello.

Ci après désignée « LA VILLE »

a confié à la

SARL LE PRADAS
1 Terrasse BELLINI
TSA 48 200
92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Ci-après désignée « LE CONCESSIONNAIRE »

La réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Pradas sur la Commune de MONTARNAUD;

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 du CONCESSIONNAIRE 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 -

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

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

A l'expiration de la convention liant LE CONCESSIONNAIRE à la VILLE, et de la commercialisation de l'ensemble des terrains, LA VILLE se substituera au CONCESSIONNAIRE dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent C.C.C.T. sans que l'ACQUEREUR 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.

1.4 -

La Zone d'Aménagement Concerté du Pradas est située sur la commune de Montarnaud.
Elle recouvre une superficie d'environ 48 Ha.

La zone se situe à l'entrée Sud de la Ville, en arrivant de l'autoroute par la Route départementale 111^E.
Elle inclut les lieux-dits : Le Pradas, les Crouzettes , les Pouses, Rivière Mages Haut et Rivière Mages Bas.

La zone comprend plusieurs secteurs définis au PLU, dont celui défini en annexe 4 du présent C.C.C.T, concernant la présente vente..

Le plan de périmètre figure en annexe 1 du présent C.C.C.T., chaque cession de lot fera l'objet d'une remise à l'acquéreur d'une fiche de lot ou seront rapportées les principales règles et servitudes applicables au lot cédé.

1.5 -

Le CONCESSIONNAIRE a été chargé par la VILLE de la réalisation des opérations d'aménagement et d'équipement de la Z.A.C.

Le CONCESSIONNAIRE bénéficie de différentes promesses de vente sur les terrains compris dans le périmètre de la ZAC et procédera à l'acquisition amiable des dits terrains. Cependant, si les accords amiables ne pouvaient être conclus, la VILLE pourrait charger le CONCESSIONNAIRE de mettre en œuvre sans délai, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, afin d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le CONCESSIONNAIRE devra justifier avoir épuisé au préalable toutes les voies de transaction amiable, au prix du bilan financier annexé au dossier de réalisation.

Les terrains feront l'objet de divisions qui ne seront pas soumises aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 442-1 b 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 « ACQUEREUR » 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 L111-5-3 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 du CONCESSIONNAIRE et à ses frais.

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION

L'ACQUEREUR s'engage à :
à réaliser les constructions dans un délai de 36 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 de l'ACQUEREUR ou l'ACQUEREUR.

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 l'ACQUEREUR 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 de l'ACQUEREUR.

ARTICLE 5 - NULLITE

Les actes de cession, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par l'ACQUEREUR 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 6 - OBLIGATION DE MAINTIEN DE L'AFFECTATION PREVUE

Après achèvement des travaux, l'ACQUEREUR est tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir avisé le CONCESSIONNAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance. Une autorisation de modification devra être délivrée par le CONCESSIONNAIRE.

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

CHAPITRE 2 - CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 7 - RESPECT DU CAHIER DES CHARGES ET RECOURS DES ACQUEREURS

Le CONCESSIONNAIRE ou la VILLE, veilleront à l'application des clauses du présent cahier des charges particulières.

Tout ACQUEREUR d'un terrain est subrogé aux droits du CONCESSIONNAIRE ou des collectivités publiques. Il peut exiger le respect des conditions imposées, auxquelles un autre constructeur aurait contrevenu.

Tout litige entre les ACQUEREURS doit se régler directement entre eux, sans que, dans aucun cas, et sans aucun prétexte, le CONCESSIONNAIRE ou les collectivités publiques puissent être mis en cause.

ARTICLE 8 – IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR paiera les impôts et contributions de toute nature afférentes aux terrains acquis par lui, à compter du jour de son entrée en jouissance, le CONCESSIONNAIRE 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 du Pradas en date du 16/05/2006 et à la délibération du Conseil Municipal approuvant le dossier de réalisation de la ZAC en date du 17/12/09, les constructions édifiées dans la Z.A.C. sont exonérées de la Taxe Locale d'Équipement mais sont assujetties à la participation pour raccordement à l'égout.

ARTICLE 9 - PAIEMENT DU PRIX - FRAIS - HONORAIRES

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

Chaque ACQUEREUR 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.

ARTICLE 10 - REMISE DES TITRES

Le CONCESSIONNAIRE ne remet aux ACQUEREURS aucun ancien titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur sont consenties, les ACQUEREURS sont subrogés dans les droits du CONCESSIONNAIRE pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tout extrait et expédition d'actes concernant la parcelle par eux acquise.

ARTICLE 11 - 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 le CONCESSIONNAIRE et l'ACQUEREUR.

TITRE II : RELATIONS CONCESSIONNAIRE ET CONSTRUCTEURS

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

ARTICLE 12 - EQUIPEMENTS REALISES PAR LE CONCESSIONNAIRE

14.1 Conformément aux dispositions de la convention d'aménagement passée entre la VILLE et le CONCESSIONNAIRE, 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.

Le CONCESSIONNAIRE exécute les réseaux conformément aux avant-projets établis et approuvés dans les conditions fixées par la concession passée entre le CONCESSIONNAIRE et la VILLE.

Le CONCESSIONNAIRE déclare bénéficiaire pour les terrains ou îlots commercialisés de la garantie d'achèvement prévue à l'article 11 de la concession de la Z.A.C.

Le CONCESSIONNAIRE 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.

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

Le CONCESSIONNAIRE peut interdire au public ainsi qu'aux ACQUEREURS, 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 ACQUEREUR 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 ACQUEREUR déclare connaître les caractéristiques des réseaux desservant ou devant desservir la parcelle et les accepte telles qu'elles existent ou sont en projet.

L'ACQUEREUR n'est pas autorisé à ouvrir sur son terrain des accès aux voies autres que ceux prévus aux avant-projets. Tous travaux décidés par le CONCESSIONNAIRE ou la collectivité, causés par le non-respect de cette interdiction, seront exclusivement à la charge de l'ACQUEREUR et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ARTICLE 13 - DELAIS DE REALISATION

Les équipements de toute nature nécessaire à la viabilité des terrains cédés doivent être réalisés dans un délai maximum de 36 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.

Le CONCESSIONNAIRE s'engage à exécuter la voirie, les 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.

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

ARTICLE 14 - 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 le CONCESSIONNAIRE. Cette obligation s'arrête en limite des terrains cédés.

L'ACQUEREUR est personnellement responsable à l'égard du CONCESSIONNAIRE 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.

L'ACQUEREUR 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 le CONCESSIONNAIRE, celui-ci peut se retourner contre l'ACQUEREUR qui est tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

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

16.2. Afin de garantir la réalisation des clôtures telles que définies dans le cahier des prescriptions architecturales, 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.

De stipulation expresse, l'ACQUEREUR habilite dès à présent le Notaire dépositaire à remettre le montant de cette provision au CONCESSIONNAIRE, sur sa première demande et sans autre formalité, hors sa présence, et sans autre autorisation.

Cette provision dont le montant s'élève àeuro, sous réserve de complément, est destinée à payer les éventuels travaux de clôture correspondant au projet tel qu'accepté par l'architecte coordinateur dans le cadre de son avis sur le permis de construire de l'ACQUEREUR.

Le CONCESSIONNAIRE utilisera cette provision, en cas de défaillance de l'ACQUEREUR, pour l'exécution des travaux de construction des clôtures, nécessités pour la rétrocession à la VILLE.

Le reliquat, sera remboursé à l'ACQUEREUR, avec, le cas échéant, la production des justificatifs de frais de remise en état, dès que la VILLE aura réceptionné et pris en charge les ouvrages communs, et après constat de l'achèvement des clôtures par le constructeur.

En cas de nécessité, sur justification, un appel de fond complémentaire pourra être effectué par le CONCESSIONNAIRE

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

CHAPITRE 2 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

ARTICLE 15 - 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 et notamment dans le cahier des prescriptions architecturales annexé.

ARTICLE 16 - RESPECT DU PLAN D'AMENAGEMENT

Les ACQUEREURS et le CONCESSIONNAIRE s'engagent à respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2008 ainsi que la modification N° 1 approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2009 et de la modification simplifiée N°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2009 dans l'ensemble de leurs documents constitutifs (règlements, servitudes, plans...) et toutes les modifications qui seraient éventuellement apportées à celui-ci par procédure réglementaire.

Tout ACQUEREUR 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 17 - 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 le CONCESSIONNAIRE, incombent en tout état de cause aux ACQUEREURS.

ARTICLE 18- TRAITEMENT DES VOIES, DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ARTICLE 19 - 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, le CONCESSIONNAIRE coordonne, avec l'architecte qu'il a désigné, les plans de masse établis par chaque ACQUEREUR afin de faire respecter l'harmonie architecturale de la zone.

L'ACQUEREUR 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.
- à obtenir le visa de l'architecte coordinateur préalablement au dépôt de sa demande de permis de construire en Mairie.

ARTICLE 20 – CLÔTURES

Le plan des clôtures sera joint aux demandes de permis de construire, conformément aux prescriptions définies en annexe.

Les clôtures sur domaine public, prévues au permis de construire doivent être réalisées dans un délai de 1 an à compter de l'acte d'acquisition du terrain.

Le revêtement extérieur (sur le Domaine Public) est à la charge de l'aménageur qui le réalisera en fonction de l'avancement des travaux.

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

TITRE III - RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

ARTICLE 21 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

21.1 Implantation des constructions

L'ACQUEREUR 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 définitif) au droit du terrain.

21.2 Canalisations - Branchements

Le CONCESSIONNAIRE réalise sur chaque parcelle un regard pour les réseaux d'eaux usées, conformément aux prescriptions du service concessionnaire. L'ACQUEREUR 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, l'ACQUEREUR 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.

21.3 Travaux

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

3.2 - Branchements définitifs : l'ACQUEREUR 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, d'eau potable, de réseaux d'électricité, de téléphone et le cas échéant d'eaux pluviales réalisés par le CONCESSIONNAIRE.

L'ACQUEREUR 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 l'ACQUEREUR 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.

L'ACQUEREUR 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 le CONCESSIONNAIRE ou la VILLE dus au non-respect de ses obligations par l'ACQUEREUR, sont exclusivement à la charge de l'ACQUEREUR, et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS

21.4 Reconnaissance des sols

Le CONCESSIONNAIRE 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, cependant 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.

L'ACQUEREUR a été 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.

Il est rappelé l'obligation légale du constructeur de procéder à une étude de sol spécifique, et assurant de la bonne tenue de ses ouvrages, étant précisé que le terrain se situe dans une zone fortement exposée aux risques de retrait-gonflement des argiles.

21.5 Relations avec les autres constructeurs

L'ACQUEREUR est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres ACQUEREURS 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 ACQUEREURS, 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.

21.6 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.

ARTICLE 22 - UTILISATION -ENTRETIEN DES TERRAINS A USAGE PRIVATIF ET PUBLIC

A) UTILISATION ET ENTRETIEN DES TERRAINS PRIVATIFS

1. L'ACQUEREUR entretient soigneusement sa parcelle, avant, pendant et après la construction.
2. L'ACQUEREUR 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 l'ACQUEREUR à ne pas nuire aux droits des autres ACQUEREURS, notamment en ce qui concerne la sécurité, les nuisances de bruit et d'odeur.
3. Les espaces verts aménagés par l'ACQUEREUR feront l'objet de soins d'arrosage et de tontes régulières.
4. L'ACQUEREUR n'est pas autorisé à utiliser son terrain pour effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit.
5. 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. Il est précisé ici, que la plantation d'arbres ou d'arbustes en zone argileuse doivent respecter un recul par rapport aux constructions au moins égal à la hauteur de l'arbre ou de l'arbuste adulte. Pour les plantations isolées ou à 1,5 fois la hauteur de l'arbre ou de l'arbuste adulte pour les haies ou à défaut à travers la mise en place d'une barrière anti-racine sur 2 mètres de profondeur minimum.

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS

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.

La VILLE, qui a approuvé la concession avec le CONCESSIONNAIRE par délibération du Conseil Municipal en date du 29/08/2007, modifié par avenant N°1 en date du 17/12/2009, 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 23 - 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) Les panonceaux ou plaques de professions libérales.
- d) Les enseignes nécessaires aux activités économiques admises dans la zone.

4. Bruits : d'une manière générale, l'ACQUEREUR 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 : l'ACQUEREUR doit contracter une assurance incendie et recours des tiers pour les constructions édifiées sur son terrain.

ARTICLE 24 - LITIGE ENTRE LES CONSTRUCTEURS

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi, tant entre le CONCESSIONNAIRE et l'ACQUEREUR, qu'entre les différents autres ACQUEREURS.

Le CONCESSIONNAIRE subroge l'ACQUEREUR 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.

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS

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 Montpellier est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages et intérêts.

ARTICLE 25 - 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 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

ARTICLE 26 – 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 27 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du présent cahier des charges, le CONCESSIONNAIRE fait élection de domicile en l'étude du Notaire dépositaire dudit cahier, à savoir Maître GOUJON-VANSUYT.

ARTICLE 28 – CONDITIONS DE LA CESSIION

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.

Fait à
Le

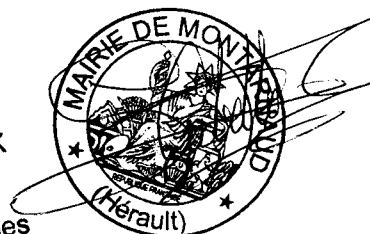
Montpellier
28 Mai 2014

L'acquéreur

Le Concessionnaire

Le Maire

SARL DE PRADAS
Siège social :
1 Terrasse Bellini - TSA 48200
~~02049 PARIS LA DEFENSE CEDEX~~
RCS 521 104 083
Adresse postale :
139 rue du Professeur Antonin Balmes
ZAC de Tournezy - 34070 MONTPELLIER
Tél. : 04 67 73 00 26



FICHE DE LOT

Cadre 1 – Identification du terrain

- Adresse du terrain : ZAC du Pradas – 34570 MONTARNAUD.
Parcelle n° : 217D d'une contenance de 303 m²

- Identité de l'AMENAGEUR

SARL LE PRADAS
1 Terrasse BELLINI
TSA 48 200
92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX

- Identité de l'acquéreur :

NOM – Prénom : SOULLIER Jean-Marc
Adresse : 3 Avenue des Pins – 34570 MONTARNAUD

- Affectation prévue du terrain : **Annexe**

Cadre 2 – Servitudes d'utilité publique applicables au terrain

Néant

Cadre 3 – Secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.

Néant

Cadre 4 – Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

La Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), entrée en vigueur le 01^{er} avril 2001, a modifié le Code de l'Urbanisme. Dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) créées après cette date d'entrée en vigueur, le document d'urbanisme de référence est le Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTARNAUD a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2008 ainsi que la modification N°1 approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2009 et des modifications simplifiées N°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2009.

Le Terrain présentement vendu se situe en zone 2Auc du PLU. La construction à édifier sur le terrain présentement vendu devra respecter les articles du règlement de cette zone ou des ces zones du PLU, ainsi que les prescriptions architecturales annexées au présent CCCT, dont certaines peuvent être plus restrictives que le PLU.

COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAC DU PRADAS
CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS

Cadre 5 – Dispositions relatives à la densité (surface en m²)

Néant.

A Montarnaud le 28/05/2014...

L'ACQUEREUR
(Mention 'Lu et approuvé' et signature)

L'AMENAGEUR
(Mention 'Lu et Approuvé' et signature))

Lu et approuvé

Approuvé en Mairie de Montarnaud.
Le. 28.05.2014

LE MAIRE



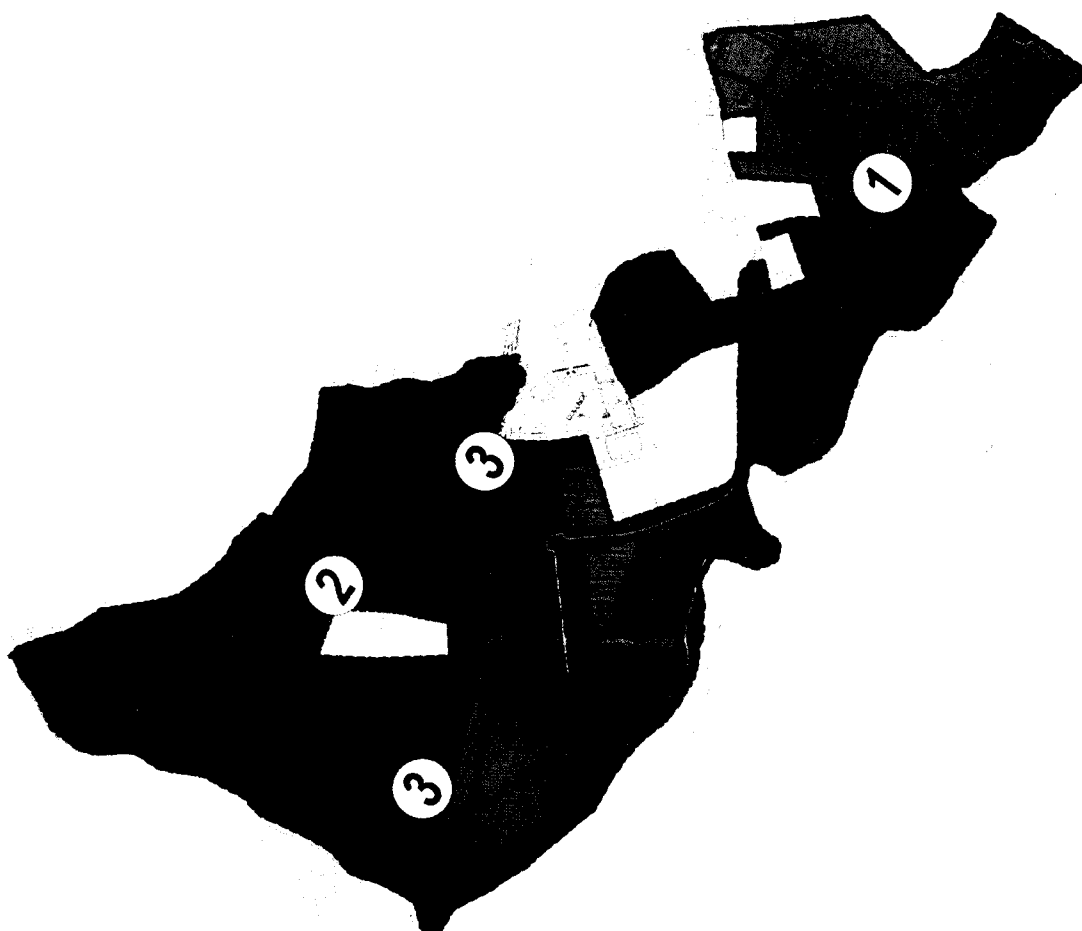
SARILE PRADAS
~~Siège social :~~
~~Le Terrasse Bellini - TSA 48200~~
92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX
RCS 521 104 083
Adresse postale :
139 rue du Professeur Antonin Balmes
ZAC de Tournezy - 34070 MONTPELLIER
Tél. : 04 67 73 00 26

Chaque cession donnera lieu à l'approbation d'un cahier des charges de cession de terrain approuvé par le maire et sera transmis au représentant de l'Etat ainsi qu'il est prévu par la Loi du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, départements et régions.

ZAC DU PRADAS – MONTARNAUD

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

LOTS INDIVIDUELS secteur b21 – LOTS n°217 a-b-c-d TRANCHE 2 Phase D

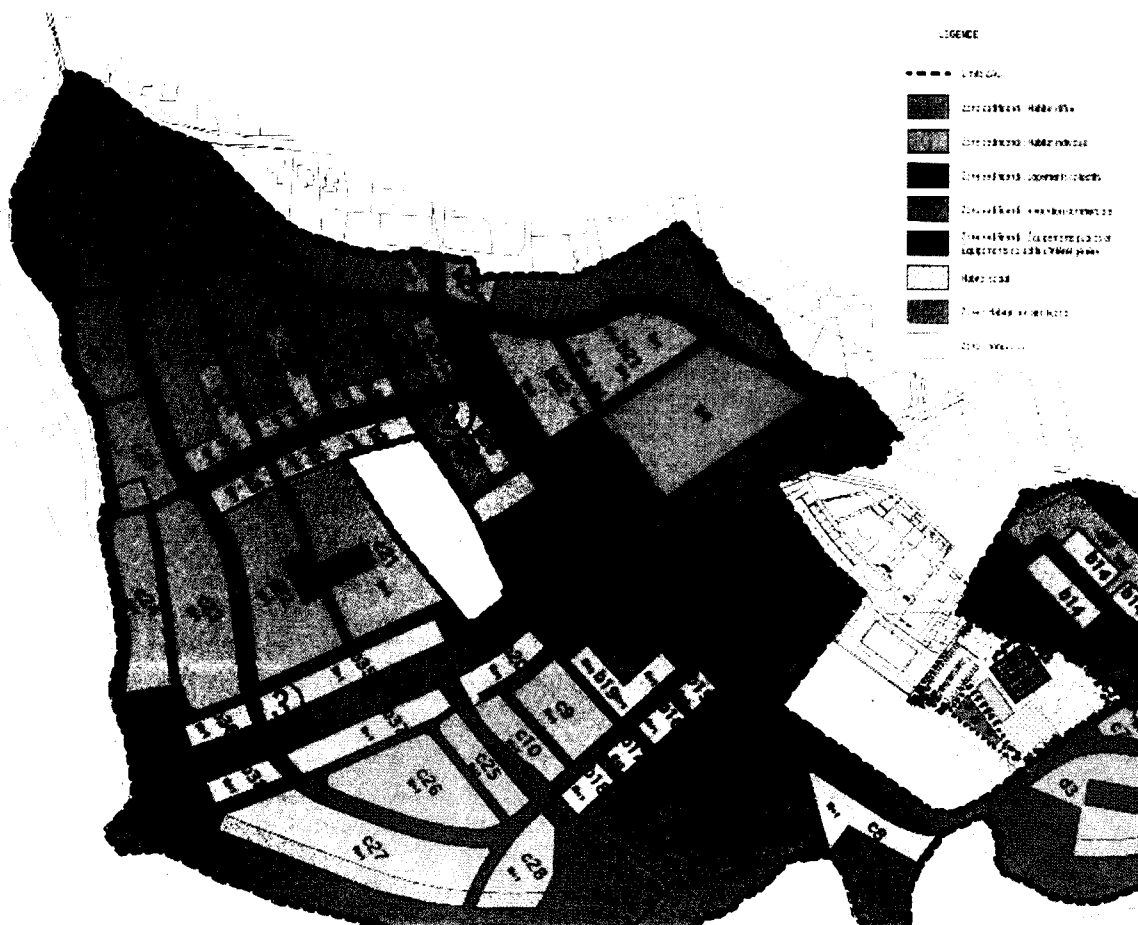


Plan de phasage

DLM
architectesurbanistes



PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS : Extrait PHASES C & D



PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS : PHASES D-E & F1

Champ d'application du CPA :

Le présent cahier des prescriptions architecturales et paysagères est annexé au Cahier des Charges de Cession des Terrains de chaque lot.

L'avis émis par l'architecte coordonnateur de la ZAC (ou Architecte en Chef) sera joint à tout dossier de demande de permis de construire, de déclaration préalable, ou de déclaration de travaux.

Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales et paysagères décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité, par les services chargés de l'instruction administrative, du dossier de demande d'autorisation de construire.

Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'architecte coordonnateur, sur le projet architectural qui reste du seul ressort du pétitionnaire.

Constitution des dossiers de permis de construire :

L'architecte en chef de la ZAC (ou Architecte Coordonnateur) est Christophe LLADERES de DLM associés basée à Montpellier.

Chaque demande de permis de construire dans l'emprise de la ZAC, fera l'objet préalablement au dépôt du dossier en mairie, d'une demande de visa auprès de l'architecte en chef de la ZAC.

La procédure en vue d'obtenir le visa est la suivante :

- Présentation de l'avant-projet préalablement à la demande de visa ; à cette occasion l'architecte en chef propose éventuellement au pétitionnaire des modifications à apporter au projet. Une nouvelle présentation du projet sera alors programmée. Si aucune modification n'est à apporter, le pétitionnaire peut passer à la phase suivante.
- Remise de deux exemplaires du dossier PC par le pétitionnaire à l'architecte en chef de la ZAC. Un exemplaire portant la signature pour visa de l'architecte en chef sera retourné au pétitionnaire afin de procéder au dépôt du permis de construire en mairie de Montarnaud.

Pour pouvoir être instruits dans de bonnes conditions, les dossiers à présenter à l'Architecte en Chef devront comporter à minima les pièces suivantes :

- imprimés de demande de PC
- Plan de Masse des bâtiments et aménagements extérieurs
- Plans côtés de la construction
- Les façades de la construction, y compris le dessin de tous les éléments extérieurs (volets, auvents, etc...) avec leur colorimétrie.
- Les coupes transversales et longitudinales
- Le volet paysager
- L'indication de la nature des revêtements et leur teinte
- Une notice explicative

Les frais suivants sont à la charge de l'acquéreur :

Architecte en Chef :

520€ HT, soit 627,12€ TTC par habitation individuelle.

7€ HT/m²SHON pour les bâtiments collectifs, ou les groupes d'habitations

Géomètre Expert :

600€ TTC par fiche de lot.

Prescriptions techniques particulières :

- Performances énergétiques

- o L'ensemble des constructions devront à minima présenter une performance thermique de type RT 2012.

- Préconisations :

- o gestion des eaux de pluies

Afin d'optimiser la gestion des eaux de pluies sur le terrain, l'acquéreur pourra mettre en œuvre un ouvrage enterré de récupération des eaux de ruissellement.

- o Installation des chauffe-eaux solaires

Ils seront soit intégrés à la couverture, ou intégrés aux pergolas, ou toitures terrasses.

- o Garage des vélos

Un espace sera réservé au garage des vélos : 1 minimum par logement

- Stationnement des véhicules:

L'acquéreur s'engage à réaliser sur sa parcelle à minima le nombre de stationnements de véhicules exigé par le Plan Local d'Urbanisme.

- Bac à compost :

Les bacs seront mis à disposition des acquéreurs par le Syndicat Centre-Hérault en charge de la gestion des déchets.

- Gestion des déchets de chantier :

Les travaux d'aménagement devront privilégier le traitement en place des sols, plutôt que le remplacement systématique par des matériaux concassés de carrière. Cette disposition permet d'éviter les rotations de camions, diminue la production de Gaz à Effet de Serre, les nuisances olfactives, sonores, et la pollution de l'air des transports.

Dispositions pour les acquéreurs de lots et les constructeurs :

Les acquéreurs de lots et les constructeurs devront imposer aux entreprises et aux constructeurs la pratique du tri des déchets de chantier.

En effet, le prix des déchets de chantier, sans cesse en augmentation est un poste important du coût de la construction, et son tri devient une obligation économique.

Pour information, la fourchette de prix généralement proposée aux entreprises par le Syndicat Centre Hérault dans le cadre d'une convention de chantier (info 2008).

Déchets mélangés :	168€ HT / tonne
Gravats:	132€ HT / tonne
Bois :	72€ HT / tonne
Plâtres :	54€ HT / tonne
Plastiques :	36€ HT / tonne
Carton :	36€ HT / tonne
Déchets inertes :	7,20€ HT / tonne

- **Orientation des bâtiments et exposition des façades :**

Dispositions pour les acquéreurs de lots et les constructeurs :

Le dossier de réalisation expose pour certain et impose pour d'autre, un choix d'orientation des bâtiments.

D'une manière générale et autant que possible, l'exposition sud des pièces à vivre sera la règle.

Les grands vitrages seront équipés de protections solaires extérieures.

L'exposition nord sera réservée dans la mesure du possible aux pièces d'eau et aux pièces techniques. Les façades nord seront si possible aveugles, sinon équipées de petites fenêtres, et d'isolation renforcée.

D'une manière générale, le plan de masse de l'opération de ZAC propose des typologies de bâti qui répondent à cette nécessité de bonne orientation. Ces typologies de bâti ont été jointes en annexe du rapport de présentation du PLU, et le pétitionnaire devra s'y conformer.

D'une manière particulière, la ZAC du Pradas impose dans certains secteurs une typologie très précise de bâti, allant jusqu'à définir l'implantation définitive des bâtiments ainsi que le traitement de leurs façades. Les précisions concernant ces secteurs sont apportées par la fiche technique du lot (annexe 3 du CPA).

Les fermetures en volets bois à rabats, de type « Z », ou similaire, sont proscrits, au profit de systèmes roulants, glissants ou orientables.

Dispositions bioclimatiques :

Avec le choix de l'exposition, les dispositions bioclimatiques suivantes seront mises en œuvre :

- Protection des baies vitrées :
 - utilisation de casquettes en débordement pour les baies vitrées au Sud
 - ou
 - utilisation de système d'occultation extérieure, pour la protection solaire,
- Implantation et dimensionnement des baies selon leur orientation,
- Plantation des zones de stationnement avec des arbres développant de l'ombrage.
- Plantation d'arbres de haute tige devant les façades des bâtiments exposés au sud, quand il existe un espace vert (attention aux contraintes liées à la nature argileuse du terrain).
- Protection des façades :
 - débord des toitures de 50cm au delà du nu extérieur, obtenue par le débord de la charpente, ou la réalisation d'une casquette béton. Des dispositions particulières pourront être proposées à l'Architecte en Chef dans le traitement de détails de toitures, motivées par une recherche de meilleure qualité architecturale.
- Couleur des façades :
 - La couleur dominante pour les enduits hydrauliques des façades des maisons individuelles sera le blanc

- La gestion écologique du chantier

Dispositions pour les acquéreurs de lots et les constructeurs :

La période de chantier est une des phases les plus génératrices d'impacts négatifs sur l'environnement (sens général du terme). Les entreprises du bâtiment ont de plus en plus l'habitude d'intégrer la gestion de l'environnement dans les chantiers. Il peut tout de même être bon de rappeler et proposer un certain nombre de mesures pour pallier les impacts répertoriés.

La gestion des déchets du chantier

Un chantier génère différents types de déchets :

Déchets Inertes (type gravats,...) ;

Déchets Industriels Banals (DIB) ;

Déchets Industriels Spéciaux (DIS).

Il conviendra de quantifier chacun de ces déchets en fonction du chantier et des activités du moment, afin d'avoir des points de collectes (bennes,...) suffisamment dimensionnés et ainsi pour en optimiser le processus remplissage/enlèvement.

Parmi les DIB un tri peut être effectué, en fonction des types de déchets susceptibles d'être produits par le chantier :

verre

bois

plastique, emballages

métal

DIB non valorisable

Des filières de valorisation devront être trouvées pour chacun de ces déchets. Pour une gestion économique et environnementale (optimisation des trajets), il est bon de trouver des entreprises proposant ce type de prestation dans la région, ou en tout cas les plus proches possibles.

Les aménageurs veilleront à ce qu'un responsable déchets soit nommé sur chaque chantier en coordination avec l'acquéreur. Il sera l'interlocuteur de toutes les entreprises du chantier sur ce sujet, veillera à la bonne exécution du tri, assurera la traçabilité de l'enlèvement de déchets (bordereaux de suivi) et en tirera le bilan en fin de chantier.

Une ou plusieurs aires de tri/stockage seront placées sur le site de manière à faciliter l'accès pour l'acheminement des déchets et leur enlèvement. Il s'agira de trouver un compromis entre la proximité des voies principales et celle des zones productrices de déchets.

Une signalétique concise et claire pour l'accès aux bennes et pour le type de déchets collectés par bennes devra être mise en place par l'entrepreneur de travaux.

La gestion du bruit :

L'importance des constructions peut nécessiter l'emploi d'engins de grande taille. Le phasage des travaux de terrassement et la maîtrise des délais d'intervention dans certains secteurs de la ZAC notamment ceux les plus proches des constructions existantes feront l'objet d'une attention particulière. On s'assurera de la meilleure protection phonique pour les riverains. Les entreprises devront respecter la législation sur le bruit et les engins de chantier.

En présence de riverains, une recherche de techniques les plus silencieuses devra être faite. Dans la mesure du possible, les activités les plus bruyantes seront évitées tôt le matin et en début d'après-midi (sieste d'enfant).

L'utilisation d'engins et d'équipement conforme à la réglementation sur le bruit sera préconisée.

La gestion du risque de pollution de l'air, du sol et des eaux

La principale pollution de l'air identifiée sur le projet est l'émission de poussières par les travaux, ou le déplacement d'engins.

Pendant le temps où les voiries ne sont pas réalisées, les voies de circulation pourront être humidifiées par l'entrepreneur de travaux pour éviter la propagation des poussières sur le passage des véhicules.

La pollution du sol, sous-sol, et des eaux (surfaces et souterraines) est un autre impact relevé précédemment.

La réalisation de voiries et des réseaux permettra également d'améliorer la gestion des eaux polluées par la circulation de véhicules.

Une mise sur rétention systématique des produits pouvant se déverser accidentellement devra être organisée. Il est d'usage d'avoir un local fermé par entreprise, où elles entreposent ces produits. Ce local hermétique, présente également l'intérêt d'éviter les vols en dehors des horaires de chantier.

Le choix des produits utilisés pour le fonctionnement du chantier devra se porter sur des substances naturelles et donc moins toxiques pour l'environnement et les ouvriers qui les manipulent. Par exemple : huile de décoffrage naturelle. Ce genre de produits tend à se développer et d'autres sont petit à petit interdits ou à éviter (peinture à diluant ou solvant,...)
Il en est de même dans le choix des matériaux. Par exemple : interdire le polystyrène pour les réservations dans le gros-œuvre...

La traçabilité des produits et matériaux, indiquant leur provenance et leur mode d'élaboration sera exigée des entreprises les utilisant.

La limitation des déplacements de véhicules

Le déplacement des véhicules sur le chantier et entre le chantier et les divers points de ravitaillement en matériaux ou autres est une autre source de pollution.

D'une manière générale, la circulation sera réglementée. Cette réglementation sera définie dans le plan général de coordination. Les véhicules entrant et sortant de la ZAC utiliseront les chemins existants et devront respecter toutes les mesures de sécurité pour sortir et accéder aux principales voies d'accès.

Une signalisation sera mise en place par l'entrepreneur de travaux afin de limiter l'accessibilité sur le chantier aux véhicules et réglementer leur circulation.

Le trajet des camions devra éviter la traversée du bourg centre situé à proximité, afin de réduire les nuisances induites par les transports de matériaux.

La réalisation préventive des voiries et réseaux divers, même sans la couche définitive d'enrobé, permet de circuler sur des voies propres et à écoulement pluvial contrôlé.

Une réflexion préalable doit être menée sur les zones de déblais et remblais, afin d'éviter les évacuations de produits d'excavation qui aurai pu servir ailleurs sur le chantier. Exemple : utilisation des techniques de reconstitution de sol en lieu et place de technique de remplacement de matériaux. Il s'agira simplement de déplacer le matériau et non pas de l'exporter pour en importer d'autre.

Pour les déplacements de matériaux sur le chantier, d'autres modes de levage (type grue) seront à préférer au déplacement par engins de chantier.

Enfin, une optimisation des quantités transportées (notamment pour les enlèvements de déchets) devra être opérée : il s'agit d'éviter les voyages à vide ou presque.

La sensibilisation à l'environnement et aux mesures de prévention engagées sur le chantier :

Toutes ces mesures doivent être connues des personnes travaillant sur le chantier. Pour cela, il peut être conseillé au maître d'œuvre d'élaborer un livret d'accueil listant et expliquant les gestes et attitudes à avoir. Ce livret sera distribué à chaque entreprise au début de chantier.

Avant d'approuver le démarrage du chantier, il pourra être demandé aux entreprises un dossier expliquant leur mode opératoire et notamment leurs engagements vis-à-vis du respect de l'environnement.

La signalétique citée pour le stockage des déchets de chantier, et tout autre signalétique jugée utile devra être mise en place.

Pour éviter d'endommager la végétation aux abords du chantier, il sera important de bien délimiter la zone de travaux de manière physique : pose de clôtures grillagées, scellées (type vide clos). La clôture pourra éventuellement s'accompagner d'un bardage ou d'un film de protection pour éviter la propagation de poussières ou de déchets volants.

Les éventuelles précisions à apporter aux documents d'urbanisme

- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de stationnement exigé dans la parcelle indiqué sur la fiche technique de lot, est un minimum à atteindre par le pétitionnaire. Selon la destination du permis de construire, le pétitionnaire devra prévoir un nombre de places de stationnement supplémentaires adapté à l'usage, conformément au PLU de Montarnaud.

La construction de garages pour voitures individuelles est autorisée dans la zone aedificandi du lot.

En secteur 2AUb, comme en 2AUc le garage fermé n'est pas pris en compte dans le calcul des places de stationnements exigé par le PLU.

- DEBORDS DE TOITURES

Les débords de toitures, et notamment ceux obligatoires de 50cm, les casquettes en béton de 50cm, et autres éléments de modénature des façades, sont autorisées au delà de la zone aedificandi, et sur le domaine public dans le cas d'alignement du bâti sur la rue.

Ils ne sont pas autorisés en débordement sur la limite séparative privée, sauf stipulation particulière de la fiche technique de lot.

- GABARITS DES CONSTRUCTIONS

Les gabarits à respecter sont issus des règles de hauteurs du PLU, et des zones aedificandi des fiches techniques de lots.

Rappels de l'étude d'impact :

Mesures préventives pendant la phase travaux

SECURITE ET HYGIENE

Dès l'ouverture du chantier et afin de réduire les nuisances, un plan général de coordination sera établi conformément aux dispositions réglementaires. Ce plan définira les mesures de sécurité et d'hygiène à prendre durant la phase la totalité de la phase chantier.

LIMITATION DES NUISANCES SONORES

L'importance des constructions nécessitera l'emploi d'engins de grande taille. La phasage des travaux de terrassement et la maîtrise des délais d'intervention dans certains secteurs de la ZAC notamment ceux les plus proches des constructions existantes feront l'objet d'une attention particulière. On s'assurera de la meilleure protection phonique pour les riverains. Dans tous les cas, les entreprises devront respecter la législation sur le bruit et les engins de chantier.

CIRCULATION ET TRANSPORT

La circulation sur le chantier sera réglementée. Cette réglementation sera définie dans le plan général de coordination. Les véhicules entrant et sortant de la ZAC utiliseront les chemins existants et devront respecter toutes les mesures de sécurité pour sortir et accéder aux voies.

Une signalisation sera mise en place afin de limiter les zones accessibles aux véhicules et réglementer leur circulation.

Pour réduire les nuisances induites par les transports de matériaux, on s'efforcera d'optimiser le trajet des camions en évitant autant que possible la traversée des agglomérations.

LA POLLUTION LIEE A LA PHASE CHANTIER

L'ensemble des travaux d'aménagement de la ZAC est susceptible d'engendrer des risques de pollution pour les ruisseaux pendant le chantier. Pour se prémunir contre ces risques, le maître d'ouvrage envisage différentes mesures. Les travaux de constructions aux abords des ruisseaux peuvent provoquer des dégâts très importants s'ils ne sont pas réalisés correctement.

Le critère environnement et notamment les mesures prises pour la phase chantier seront un élément de choix de l'entreprise mandataire. Il conviendra, en effet, d'exiger de l'entreprise mandataire des dispositions d'organisation et de contrôle des travaux pour assurer la réalisation d'une infrastructure respectueuse de l'environnement, conforme à la réglementation et aux engagements du maître d'ouvrage.

LA BASE DE CHANTIER

Les mesures à prendre pour l'implantation de la base chantier à proximité des recs sont de deux ordres :

- Un choix d'implantation judicieux pour préserver l'environnement,
- Une base de chantier totalement isolée du milieu environnant.

Localisation de la base de chantier

Il est interdit d'installer la base de chantier à proximité immédiate des ruisseaux et collecteurs naturels. Le choix du site sera retenu en fonction des usagers et de la sensibilité du milieu.

Isolement de la base de chantier

L'installation de chantier reposera sur une plateforme étanche pour préserver la nappe souterraine.

Le stockage des huiles et des carburants

On interdira le stockage en dehors des zones prévues à cet effet. Des emplacements de stockage seront aménagés. Les hydrocarbures et les huiles seront stockés dans des cuves à double enveloppe.

La station de lavage

Elle sera également constituée d'une dalle étanche avec des collecteurs de récupération des eaux. Le lavage des engins, toupies et bennes à bétons seront interdits en dehors des stations de lavages. Ces dernières seront reliées à un débourbeur et à un bassin déshuileur-décanteur étanche.

Les équipements sanitaires

Les sanitaires seront équipés de W.C. chimiques ou de modules sanitaires avec récupérateurs des eaux usées.

La gestion des déchets

On disposera d'une benne à déchet pour récupérer l'ensemble des déchets. Cette dernière sera régulièrement vidée.

LE CHANTIER

L'environnement et sa protection dans le cadre de la phase chantier seront repris dans les marchés de travaux. Les entreprises devront respecter les consignes relatives à la protection de l'environnement qui sont intégrées au marché.

Prescriptions architecturales générales

A - DEBORDS DE TOITURE ET ELEMENTS DE MODENATURE

Les débords de toitures de 50cm sont obligatoires, y compris dans le cas de toitures terrasses.

Pour cela, les couvertures à base de tuiles, de bardeaux, ou de bac métalliques seront prolongées au delà des façades sur une profondeur de 50cm au minimum. Pour les toitures-terrasses, un débord en béton sera aménagé sur une profondeur de 50cm au minimum. Ce débord peut être remplacé par un ouvrage de type pergola ou ventelles horizontales, en bois ou métal, fixé à la façade.

Les débords de toitures, casquettes en béton de 50cm, et autres éléments de modénature des façades, sont autorisés au delà de la zone aedificandi, et sur le domaine public dans le cas d'alignement du bâti sur la rue.

B – REVETEMENTS & ENDUITS

D'une façon générale, les types de matériaux de façades et les enduits autorisés, sont issus des études menées en amont dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation. Ces études ont abouti à l'établissement de typologies de bâtis jointes en annexe du présent CPA.

Types de revêtements et enduits autorisés :

- **Enduits hydrauliques** : de teinte blanche majoritairement, avec la possibilité d'utiliser les enduits gris ou brun pour mettre en valeur les volumes bâtis.
Références de enduits : 001 BLANC CASSE, 092 GRIS PERLE, 096 BRUN DORE, et 296 CAMEL BRUN de chez WEBER, ou similaire.
- Enduits minéral traditionnel à base de chaux et de ciment, et enduits de type RPE : le blanc est interdit au profit du blanc cassé.
- **Pierre** : la pierre est autorisée en revêtement de façades, ponctuellement ou sur des pans entiers, mais aussi pour les effets de soubassements, les effets d'encadrements et de couronnement... Son utilisation est toutefois limitée à 40% maximum de la surface des façades du projet. Elle est aussi autorisée en pièces massives pour murets, terrasses...
- **Bois**: le bois est autorisé en revêtement de façades, ponctuellement ou sur des pans entiers. Son utilisation est toutefois limitée à 40% maximum de la surface des façades du projet. Il est aussi autorisé en pièces massives pour pergolas, terrasses, brise-soleil...

Conditions particulières concernant l'usage des revêtements de bois apparents en façades :

Les revêtements bois apparents en façades de type clins horizontaux ou verticaux, seront réalisés en PIN traité autoclave de teinte brune (classe 4), et revêtus d'un saturateur de pore de ton chêne clair. Le saturateur sera appliqué à minima une année après la mise en œuvre des pièces de bois, et pour un entretien toutes les deux années.

Conditions particulières concernant les couleurs des enduits :

D'autres couleurs peuvent être autorisées à la condition expresse d'obtenir le visa conforme de l'Architecte Coordonnateur de la ZAC, sur la base d'un projet global de mise en couleur. Dans tous les cas le projet doit s'inspirer des couleurs du CPA.

C – CLOTURES

Les clôtures autorisées sont jointes en annexe 2 du présent CPA.
Les clôtures indiquées sur les fiches techniques de lots sont obligatoires afin d'assurer une homogénéité d'ensemble au futur quartier.

La grille de clôture sur le modèle de type 4, figurant à l'annexe 2, sera réalisée à base de panneaux rigides de couleur verte (ou au choix de l'architecte coordonnateur), lorsque la clôture donne sur une voie publique.

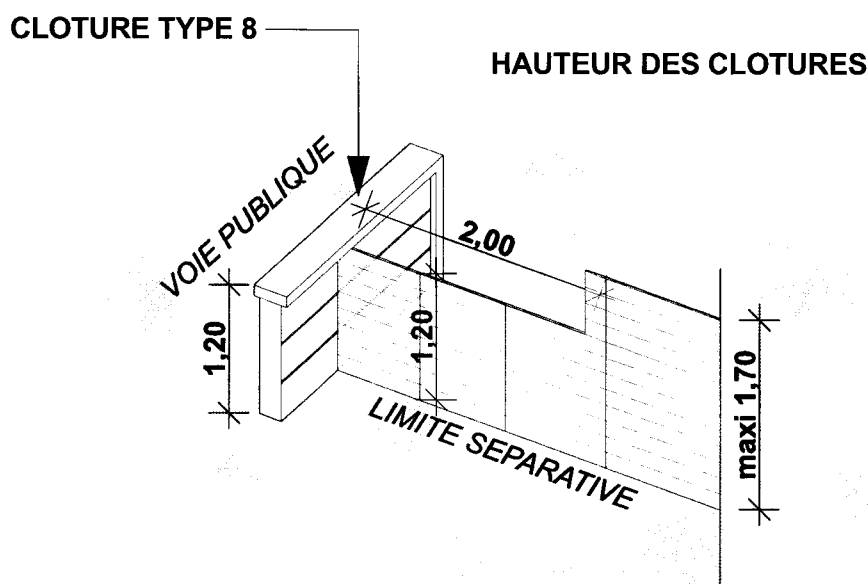
Clôtures ZAC :

Le terme « CLOTURE ZAC » indiqué sur les fiches techniques de lots concerne les clôtures séparatives entre lots qui peuvent être réalisées selon différents modèles. L'acquéreur peut alors choisir de mettre en œuvre l'un des modèles suivants : Type 3, type 4, type 5, type 6, type 8 ou type 9.

Hauteur des clôtures :

La hauteur des clôtures est réglementée par le PLU et les modèles détaillés dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

Dans le cas où deux hauteurs différentes de clôtures se côtoient, la règle suivante sera observée. Lorsque la clôture sur rue est de hauteur inférieure à la clôture séparative, la hauteur la plus petite sera imposée à la clôture séparative sur une profondeur minimale de 2,00m.



Regroupement des entrées de lots : dans les cas de regroupement d'entrée de lots par deux ou trois parcelles, des dispositions particulières peuvent être imposées par l'architecte en chef après concertation avec M. le Maire, afin d'assurer une cohérence de traitement des clôtures et des limites de lots sur le domaine public.

D – TRAITEMENT DES ENTREES DE LOTS

Portes de garages :

Les portes de garages basculantes composées d'un panneau de tôle à nervures verticales de type bardage industriel, ne sont pas autorisées.

Sont autorisées les portes de garages sectionnelles, à panneaux horizontaux, ou à volet roulant.

Couleur obligatoire : blanc.

Portails d'entrée :

Les portillons dans les clôtures sur rue seront de deux types.

- Panneaux PVC blancs horizontaux jointifs : hauteur de clôture
- Portail en acier laqué blanc, composé d'une base pleine de 50cm, et d'une grille à barreaudage : voir détail en Annexe 2

Cohérence des entrées de lots :

Les détails fournis en annexe 2 montrent différents cas de figure que le pétitionnaire devra respecter pour le traitement des entrées de lots.

L'architecte coordonnateur pourra refuser la demande de VISA, en cas de non respect de ces prescriptions, et si la différence d'altimétrie entre le lot et la voie publique, est insuffisamment prise en compte dans les documents graphiques.

De même, il pourra refuser son visa dans le cas où des perrons, et autres marches viennent encombrer l'espace nécessaire aux stationnements non-clos.

Dimensionnement des places de stationnement non-closes :

Par défaut, les deux places non-closes exigées pour la construction d'une maison individuelle doivent avoir une dimension minimale de 6,00m de large sur la voirie, et de 5,00m de profondeur dans la parcelle.

Des dispositions différentes peuvent toutefois être acceptées, dans le cas particulier d'une construction implantée en limite de voirie, ou dans le cas d'une composition d'ensemble impliquant plusieurs lots, et validée par l'architecte coordonnateur.

Porte d'entrée :

Dans le cas de portes d'entrées donnant directement sur la rue, ou immédiatement visibles depuis la rue, les prescriptions suivantes seront respectées :

La couleur de la porte sera obligatoirement blanche.

La largeur de la porte ne pourra être inférieure à 90cm.

Les portes d'entrée équipées d'une fenêtre haute en demi-lune sont proscrites.

Traitement de sol des entrées de lots :

Les revêtements des stationnements non-clos seront réalisés à l'aide d'enrobés à chaud, ou de béton balayé. Chaque changement de matériaux sera accompagné d'une bordure : plate pour les revêtements durs, ou à débordement pour les espaces verts.

E – RANGEMENT – GARAGES - CELLIERS

Un espace de rangement de 6m² au minimum sera aménagé dans le projet de construction. Cet espace de rangement pourra être destiné au garage des vélos comme demandé aux prescriptions techniques particulières du présent CPA.

La construction d'un garage à voitures, fermé, pouvant faire office de local de rangement, pourra dispenser le pétitionnaire de réaliser cet espace spécifique.

F – TOITURES

Toitures terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserves qu'elles soient protégées par un lit de gravillons blanc, ou par une couverture végétale.

Toitures tuiles :

Les toitures en tuiles sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

Pente de 30% pour les mises en œuvre traditionnelles

Pente de 15% pour les mises en œuvre nécessitant un complément d'étanchéité sous toiture.

Gouttières :

La pose de gouttières à l'égout des toitures est autorisée sous réserve de respecter les conditions suivantes :

Mise en œuvre de gouttières en aluminium laqué blanc.

CONDITIONS GENERALES DE DELIVRANCE DU VISA

L'architecte coordonnateur pourra refuser la demande de VISA de conformité architecturale en cas de non respect des prescriptions du présent cahier, mais aussi :

- différence d'altimétrie entre le lot et la voie publique, insuffisamment prise en compte dans les documents graphiques.
- documents de mauvaise qualité graphique,
- volet paysager trop succinct,
- document manquant exigé par le Code de l'Urbanisme.

Toutefois, son avis ne préjuge pas de l'avis du service instructeur et du maire de la commune qui délivrera le permis de construire.



ZAC DU PRADAS – MONTARNAUD

=====

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES LOTS INDIVIDUELS secteur b21 – LOTS 217 TRANCHE 2 Phases D

ANNEXE 1 identique au :

LOTS INDIVIDUELS secteurs b TRANCHE 2 Phases D – E – F1

=====

ANNEXE 1 – TYPOLOGIES DE BÂTIS

Les typologies de bâtis projetés, ont pour but de définir les prescriptions architecturales propres à la ZAC. Les futurs permis de construire pourront éventuellement faire l'objet de dérogations mineures n'altérant pas la typologie initiale validée par l'architecte coordonnateur de la ZAC.

ANNEXE 2 - CLÔTURES

ANNEXE 3 – FICHES TECHNIQUES DE LOT

Y compris les prescriptions particulières pour les PISCINES

Stationnement des véhicules :

La fiche technique de lot précise le nombre de stationnements exigé par le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain, à réaliser dans la parcelle, afin de respecter les dispositions du PLU.



ZAC DU PRADAS – MONTARNAUD

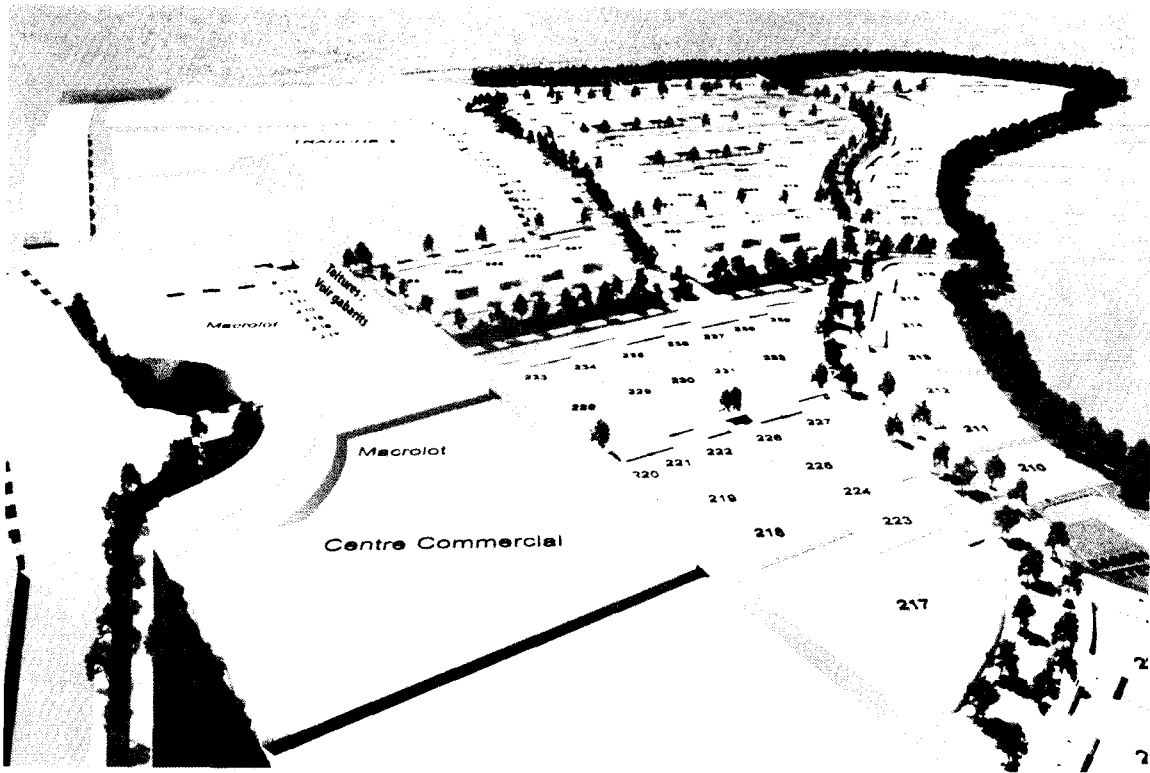
=====

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

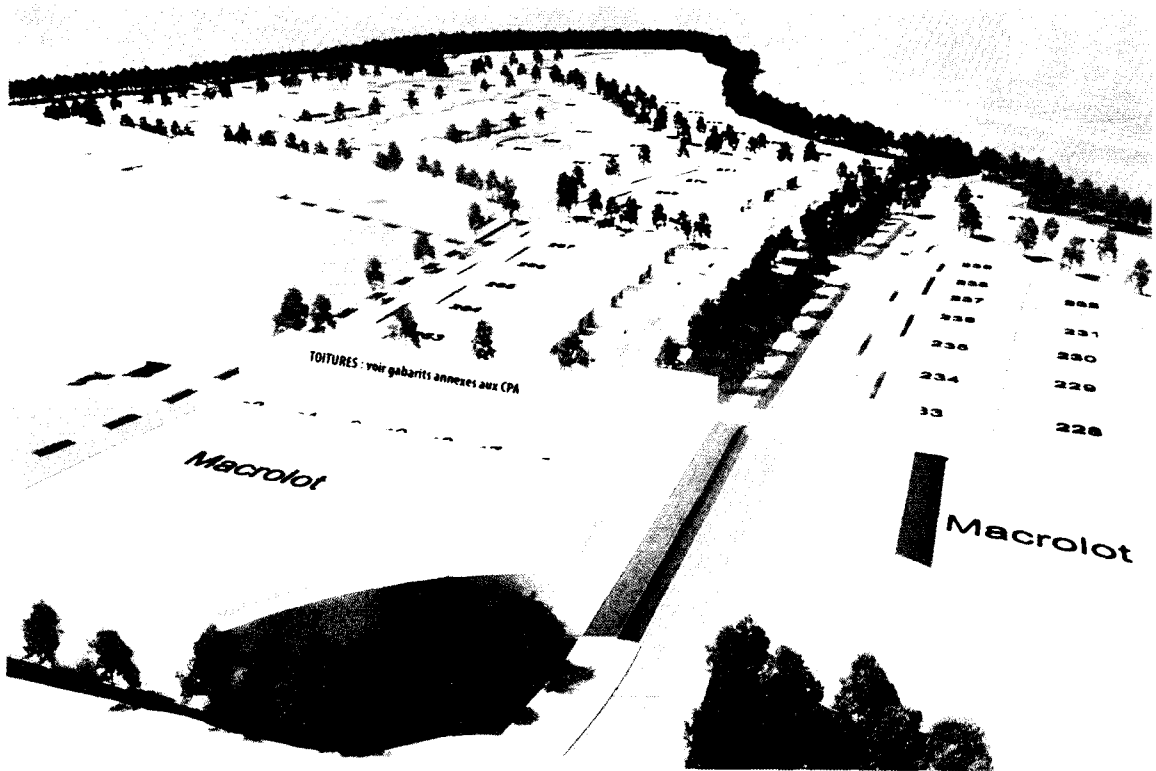
LOTS INDIVIDUELS secteur 2b TRANCHE 2 Phases D – E – F1

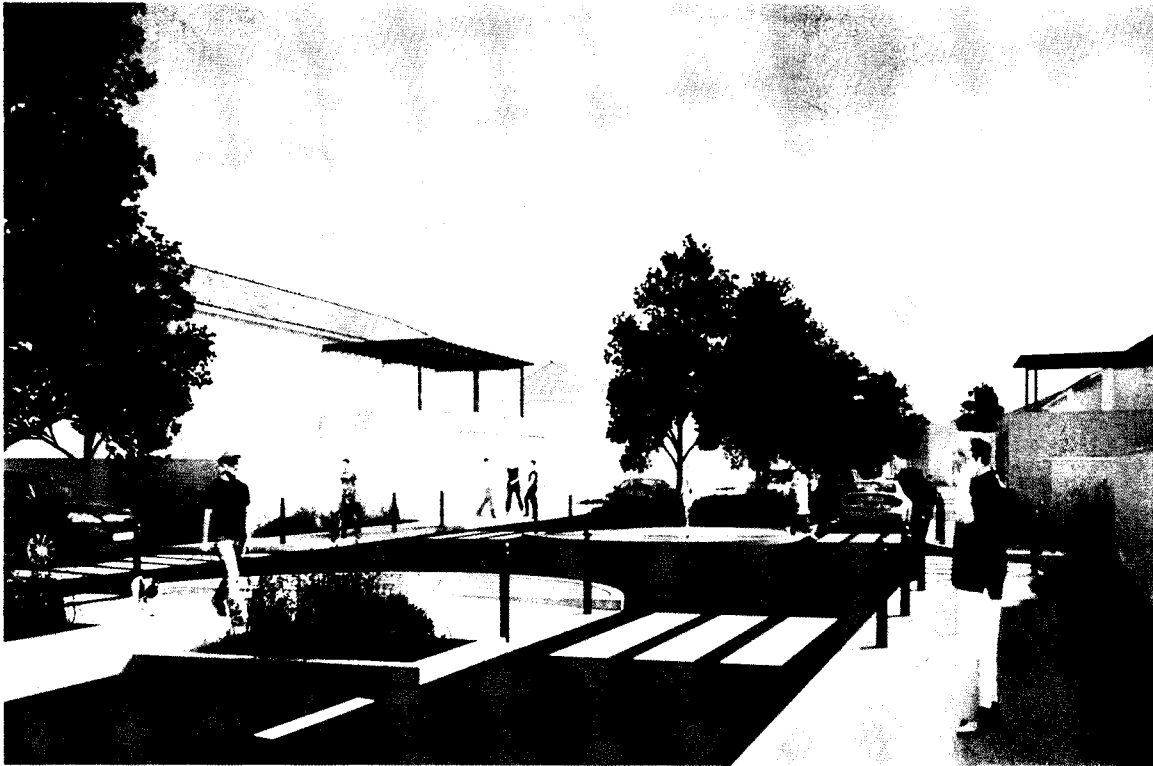
ANNEXE 1 – TYPOLOGIES DE BÂTIS

Les typologies de bâtis projetés, ont pour but de définir les prescriptions architecturales propres à la ZAC. Les futurs permis de construire pourront éventuellement faire l'objet de dérogations mineures n'altérant pas la typologie initiale validée par l'architecte coordonnateur de la ZAC.



Vues générales de la tranche 2



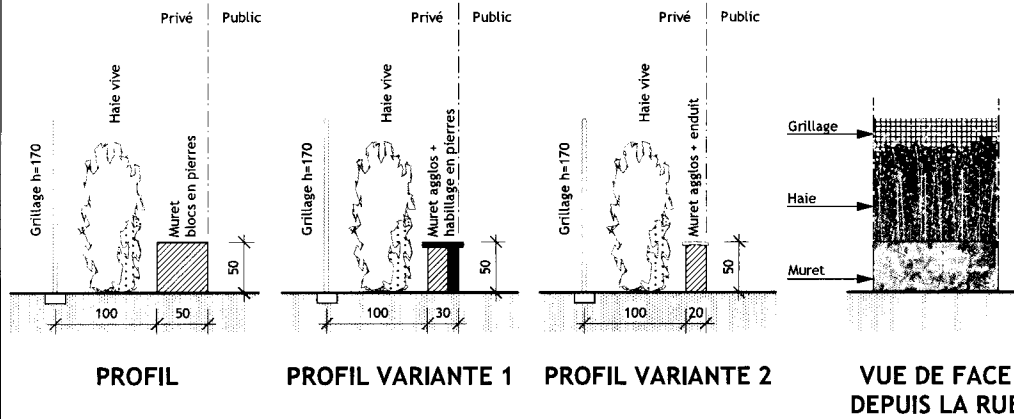


Vues générales des secteurs à architecture et à implantations prédéfinies.

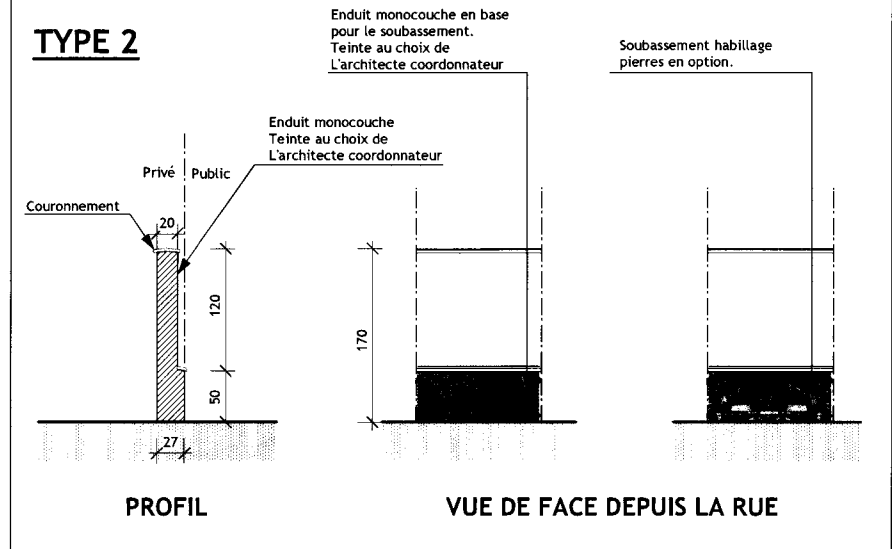




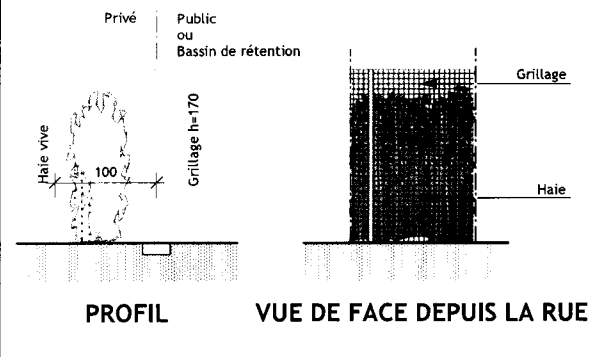
TYPE 1



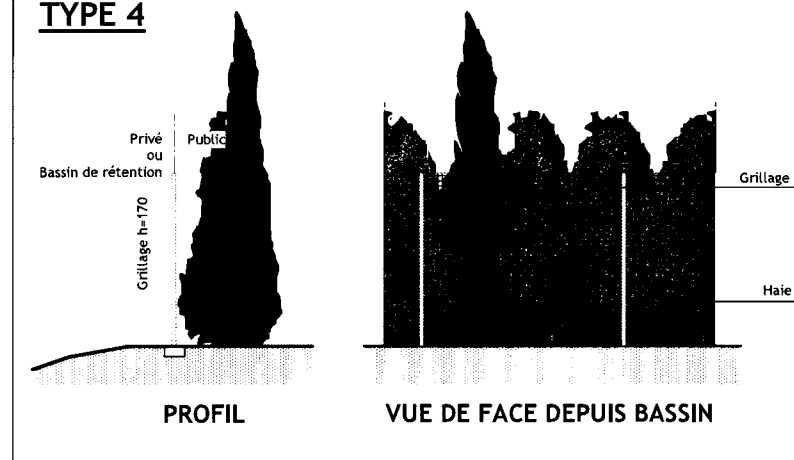
TYPE 2



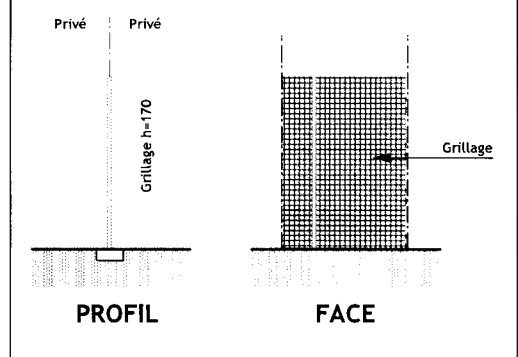
TYPE 3



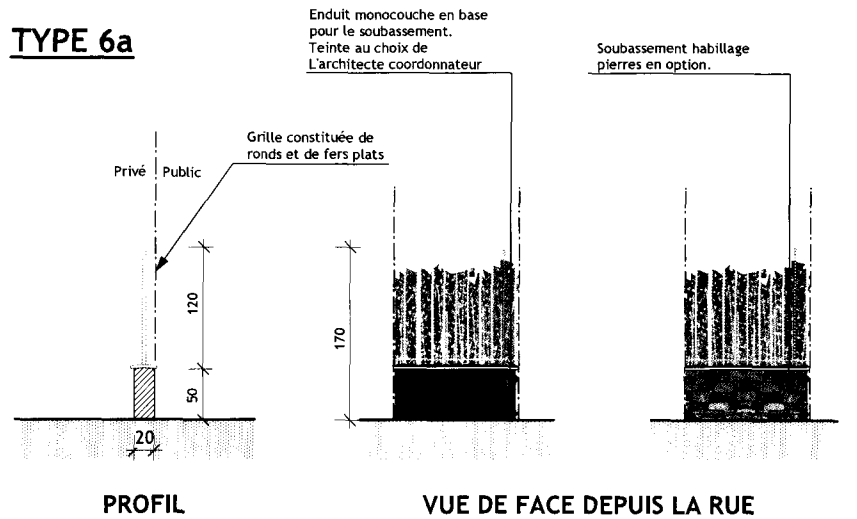
TYPE 4



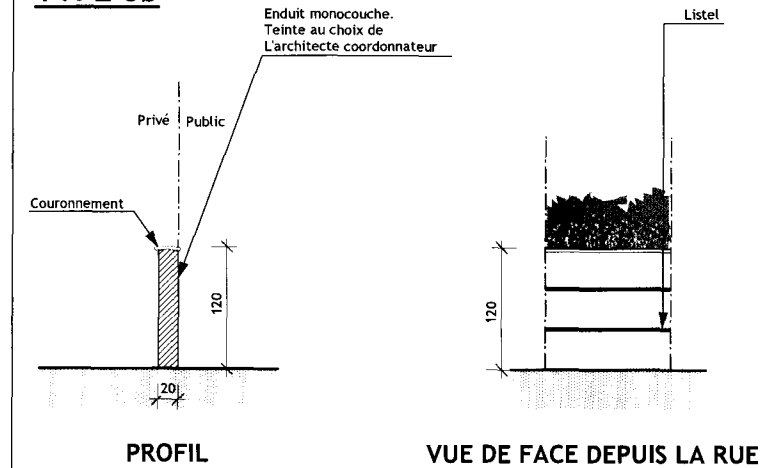
TYPE 5



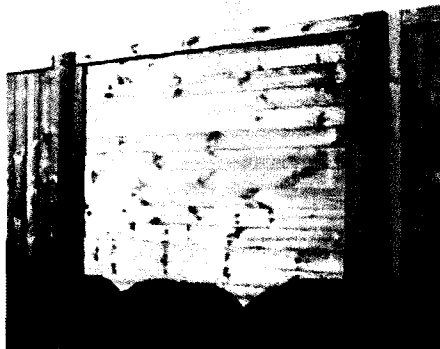
TYPE 6a



TYPE 6b

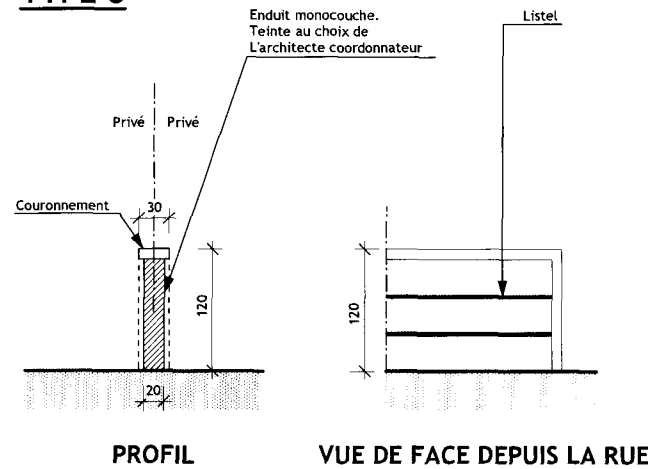


TYPE 7 Exclusivement pour les îlots B7 - B8 - B9

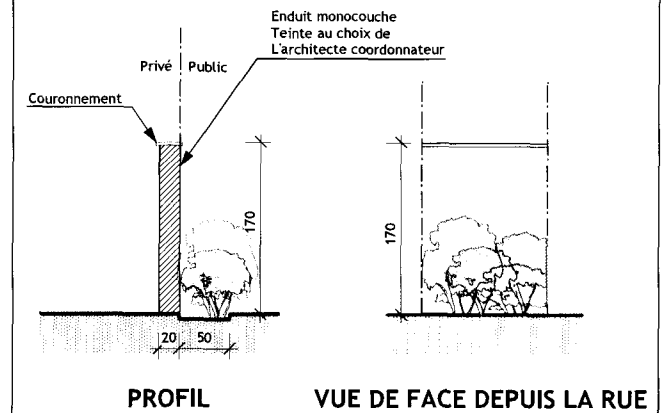


PALISSADE BOIS

TYPE 8



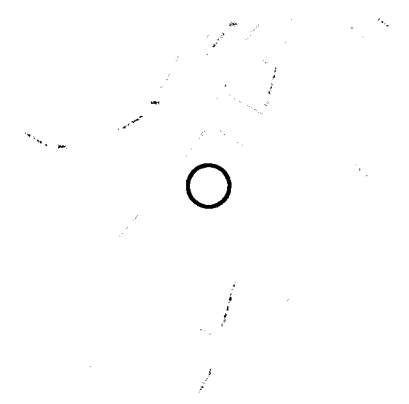
TYPE 9



FICHE TECHNIQUE DU LOT N°217d

LOCALISATION

PLAN DE LA PARCELLE 1/250°



PARCELLE 217d - TRANCHE 2

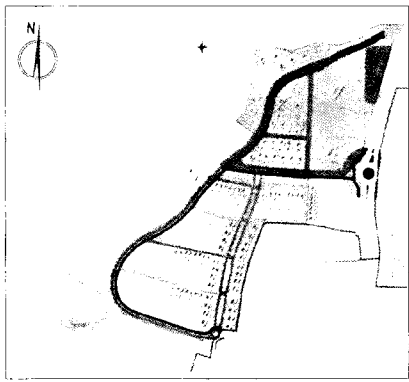
- Secteur : D
- Zone : c11
- Secteur 2AUb du PLU
- Stationnements
- Surface : env. 303 m²

Légende

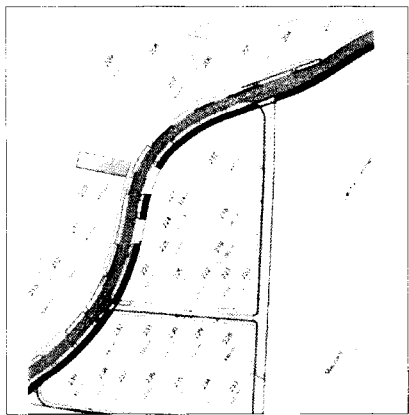
- Alignement obligatoire
- Limite parcelle
- Emprise Bâti minimale
- Emprise bâti maximale
- Stationnement non-clos

NOTA : Les caractéristiques dimensionnelles sont données à titre indicatif sur cette fiche : seul le plan de vente du géomètre est destiné à fournir des surfaces et cotations définitives.

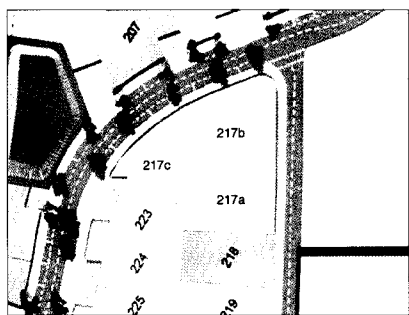
Plan de situation



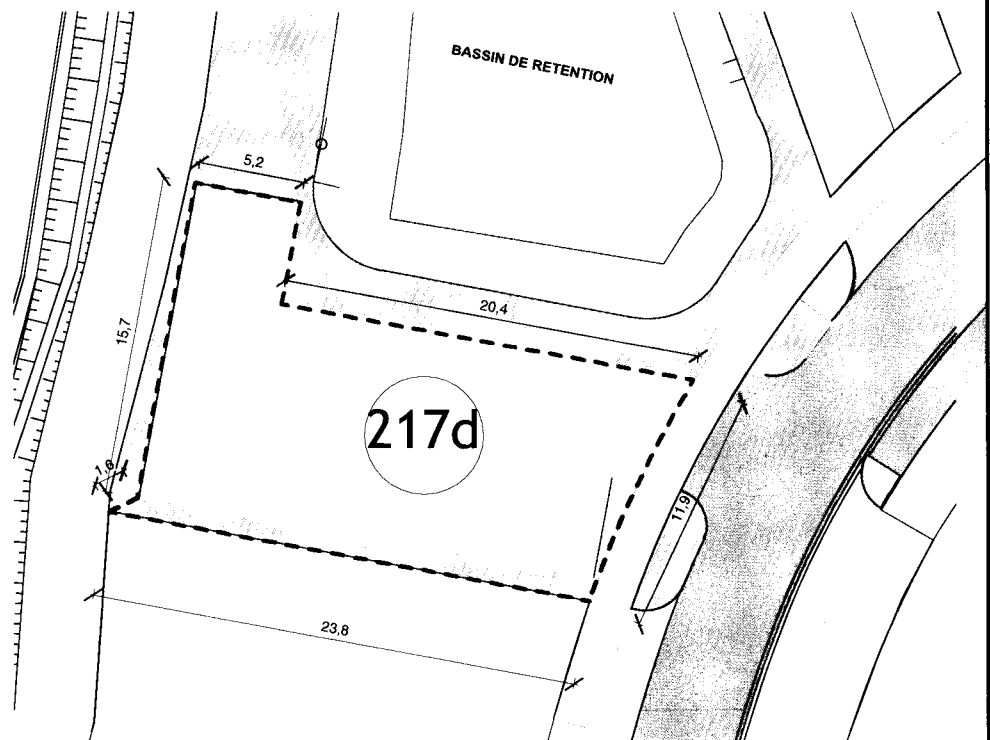
Secteur D



Zone c11



Plan de localisation de la parcelle



FICHE ANNEXE PISCINE

EXTRAITS DISPOSITIONS GÉNÉRALES PLU

EXEMPLE PLAN 1/150°

Légende

 Limite parcelle

 Emprise bâti maximale

 Zone implantation piscine

 Zone implantation locaux techniques

Alinéa 6-3-5 : Les piscines

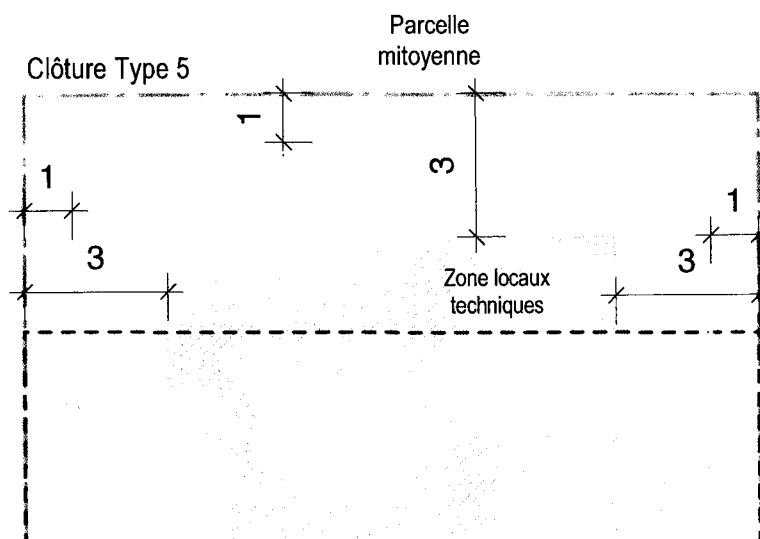
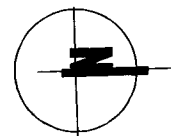
1- Les piscines ne pourront être implantées à **moins** de 1 mètre de l'alignement.

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que toute piscine implantée totalement ou partiellement dans la zone non aedificandi ne pourra ultérieurement être couverte par une construction même de type serres, structure aluminium, bois et verres.

2- Les piscines ne dépassant pas 0,60 mètres par rapport au terrain naturel, ne pourront être implantées à **moins** de 1 mètre des limites séparatives; celles dépassant 0,60 mètres ne pourront être implantées à **moins** de la distance de recul imposée pour chaque zone.

3- Les locaux techniques (machineries, filtrations de piscines, etc...) devront être implantés en respectant un **retrait minimal de 3 mètres** par rapport aux limites séparatives, ils seront de plus conçus de manière à ne pas occasionner des nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage. Les hauteur autorisées sont les hautesur propres à chaque zone.

4- Cas particulier des piscines à structure souple et démontable : les piscines à structure souple et démontable peuvent être implantée différemment des autres constructions en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre (bord franc de bassin) par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.





Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme



N° 10072*02

Ministère chargé de l'urbanisme

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)

Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
 Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3))
 Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4))

Demande d'acquisition d'un bien (1)

Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
 Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

ARRIVÉE

Date de réception
14 SEP. 2023

Cadre réservé à l'administration

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m²

DA 2300049

A. Propriétaire(s)

Mme DE MONTARNAUD

Personne physique

Nom, prénom

Consorts BADET GUIMERA/BASTAILLE-SOULLIER/SOULLIER (feuillelet complémentaire)

Profession (facultatif) (5)

Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

Adresse ou siège social (6)

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

Localité

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

B. Situation du bien (8)

Adresse précise du bien

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

Rue Martin Luther King
Avenue Nelson Mandela

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

34570

Localité

MONTARNAUD

Superficie totale du bien

00ha 13a 31ca

Références cadastrales de la ou les parcelles

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
AL	164	26 Rue Martin Luther King	00 ha 06 a 40 ca
AL	165	44 Rue Martin Luther King	00 ha 03 a 88 ca
AL	125	Avenue Nelson Mandela	00 ha 02 a 91 ca
AL	126	Avenue Nelson Mandela	00 ha 00 a 12 ca

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

C. Désignation du bien

Immeuble

Non bâti Bâti sur terrain propre Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du propriétaire

Occupation du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

X

Bâtiments vendus en totalité (9) Deux parcelles de terrain à bâtir et deux parcelles à usage de parking.

Surface construite au sol (m²)

Surface utile ou habitable (m²)

Nombre de Niveaux :

Appartements :

Autres locaux :

Vente en lot de volumes

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable		Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 4 ans	<input type="checkbox"/>
								Moins de 4 ans
						Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Plus de 10 ans	<input type="checkbox"/>
							Moins de 10 ans	<input type="checkbox"/>

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Droits sociaux (11)

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature

Nombre

Numéro des parts

D. Usage et occupation (12)

Usage

habitation professionnel mixte commercial agricole autre (préciser) : : terrain à bâtir et de parkings

Occupation

par le(s) propriétaire(s) par un (des) locataire(s) sans occupant autre (préciser) :

Le cas échéant, joindre un état locatif

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens OUI NON (En attente de l'état hypothécaire)

Préciser la nature

Indiquer si rente viagère antérieure :

F. Modalités de la cession

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres)

QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (430 000,00 EUR)

Dont éventuellement inclus :

Mobilier € Cheptel € Récoltes € Autres €

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien

(description à porter en annexe) :

Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique à terme (préciser)

si commission, montant : € TTC HT A la charge de : Acquéreur vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation

Évaluation de la contrepartie

Rente viagère

Montant annuel

Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue-propriété (à préciser)

Échange

Désignation des biens reçus en échange

Montant de la suite le cas échéant

Propriétaires contre-échangistes

Apport en société

Bénéficiaire _____ Estimation du bien apporté _____

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain _____ Estimation des locaux à remettre _____

Location-accession – Estimation de l'immeuble objet de la location-accession

2 – Adjudication (13)

Volontaire Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication _____ Montant de la mise à prix _____ €

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14)

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Nom, prénom de l'acquéreur (15) Monsieur Jérémie DE ROSA

Profession (facultatif) _____

Adresse

N° voie _____ Extension _____ Type de voie _____

Nom de voie 87 rue des marguerites Lieu-dit ou boîte postale _____

Code postal 34725 Localité SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS (HÉRAULT)

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16) _____

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

A Aniane Le 12 septembre 2023 Signature et cachet s'il y a lieu _____

H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom Maître Hugues JUZON

Qualité _____

Adresse

N° voie 4 Extension _____ Type de voie _____

Nom de voie rue de la confiserie Lieu-dit ou boîte postale B.P 34

Code postal 34150 Localité Aniane

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption (18) :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

J. Observations

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

Je soussigné, Jean-Pierre PUGENS, maire de la Commune de Montarnaud,
Déclare que celle-ci n'exercera pas son droit de préemption concernant
l'affaire n° SA 23 00069

Fait à Montarnaud, le 14/09/2023



RECAPITULATIF DES VENDEURS

VENDEUR(S)				
NOM ET PRÉNOM	Profession	Date naissance	Nationalité	Domicile
BADET GUIMERA Monica	sans profession	8 mai 1966	Française	3 avenue des Pins MONTARNAUD (34570)
BASTAILLE-SOULLIER Teddy	commercial	27 janvier 1991	Française	3 avenue des Pins MONTARNAUD (34570)
SOULLIER Maeva	saisonnnière	19 décembre 1994	Française	13 rue des Aiguerelles MONTPELLIER (34000)
SOULLIER Lisa	serveuse	21 mars 1996	Française	14 rue Saint Claude MONTPELLIER (34000)

RECAPITULATIF DES ACQUEREURS

ACQUEREUR(S)				
NOM ET PRÉNOM	Profession	Date naissance	Nationalité	Domicile
DE ROSA Jérémie	chef d'entreprise	29 septembre 1980	Française	87 rue des marguerites SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS (34725)

Département :
HERAULT

Commune :
MONTARNAUD

Section : AL
Feuille : 000 AL 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 12/09/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

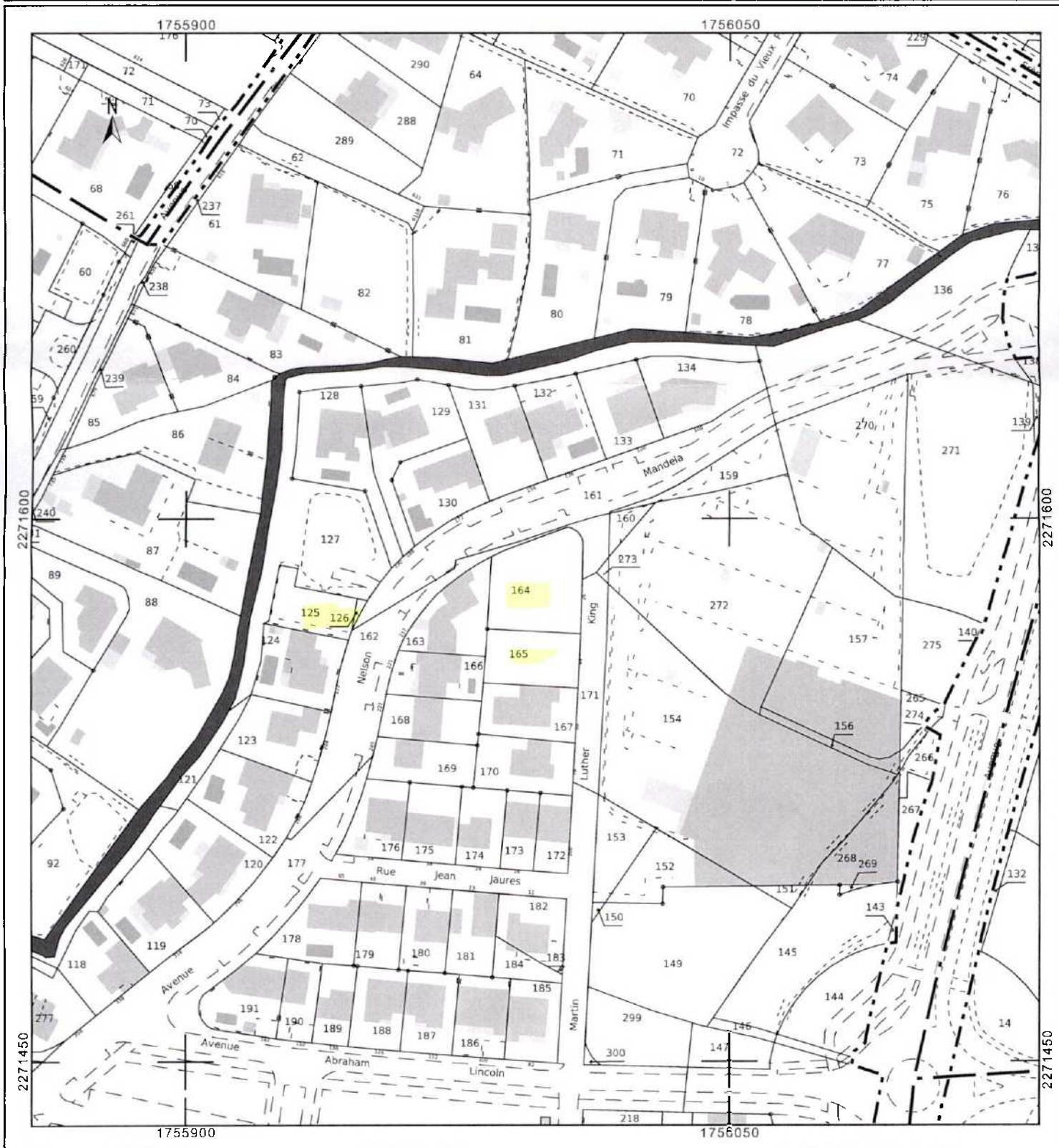
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des Impôts foncier suivant :
CDIF MONTPELLIER
Le Millénaire 156 rue Alfred NOBEL
34266
34266 MONTPELLIER CEDEX 02
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.



Référence : 2375_034011_20430847_ERPS
 Mode COMMANDE CADASTRE***
 Réalisé par un expert Preventimmo
 Pour le compte de Caroline PLA-CHEVALIER et
 Hugues JUZON

Date de réalisation : 30 août 2023 (Valable 6 mois)
 Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
 N° DDTM34-2023-07-14102 du 24 juillet 2023.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
 rue Martin Luther King
 34570 MONTARNAUD

Référence(s) cadastrale(s):
 AL0125, AL0126, AL0164, AL0165

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur
 SOULLIER



SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	révisé	19/12/2011	non	non	p.3
(1) PAC	Feu de forêt	notifié	17/12/2021	non	-	p.3
Zonage de sismicité : 2 - Faible (2)				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 2 - Faible avec facteur de transfert (3)				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Fort
Plan d'Exposition au Bruit (4)	Non	-
Basias, Basol, Icpé	Non	0 site* à - de 500 mètres

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Porter à connaissance.







(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R. 1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui	<i>Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	<i>Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	<i>Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	Remontées de nappes	Oui	<i>Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).</i>
 Installation nucléaire		Non	-
 Mouvement de terrain		Non	-
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Non	-
	ICPE : Installations industrielles	Oui	<i>Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.</i>
 Cavités souterraines		Non	-
 Canalisation TMD		Non	-

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques.....	6
Déclaration de sinistres indemnisés.....	7
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	8
Annexes.....	9

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 30/08/2023

Parcelle(s) : AL0125, AL0126, AL0164, AL0165
 rue Martin Luther King 34570 MONTARNAUD

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	prescrit	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	appliqué par anticipation	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	approuvé	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>

Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation <input type="checkbox"/>	Crue torrentielle <input type="checkbox"/>	Remontée de nappe <input type="checkbox"/>	Submersion marine <input type="checkbox"/>	Avalanche <input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain <input type="checkbox"/>	Mvt terrain-Sécheresse <input type="checkbox"/>	Séisme <input type="checkbox"/>	Cyclone <input type="checkbox"/>	Eruption volcanique <input type="checkbox"/>
Feu de forêt <input type="checkbox"/>	autre <input type="checkbox"/>			

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn oui non
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés oui non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	prescrit	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	appliqué par anticipation	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	approuvé	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>

Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers <input type="checkbox"/>	Affaissement <input type="checkbox"/>	Effondrement <input type="checkbox"/>	Tassement <input type="checkbox"/>	Emission de gaz <input type="checkbox"/>
Pollution des sols <input type="checkbox"/>	Pollution des eaux <input type="checkbox"/>	autre <input type="checkbox"/>		

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm oui non
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	approuvé	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	prescrit	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel <input type="checkbox"/>	Effet thermique <input type="checkbox"/>	Effet de surpression <input type="checkbox"/>	Effet toxique <input type="checkbox"/>	Projection <input type="checkbox"/>
--	--	---	--	-------------------------------------

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui non
 L'immeuble est situé en zone de prescription oui non
 Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui non
 Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location* oui non

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :

zone 1 <input type="checkbox"/>	zone 2 <input checked="" type="checkbox"/>	zone 3 <input type="checkbox"/>	zone 4 <input type="checkbox"/>	zone 5 <input type="checkbox"/>
Très faible	Faible	Modérée	Moyenne	Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :

zone 1 <input type="checkbox"/>	zone 2 <input checked="" type="checkbox"/>	zone 3 <input type="checkbox"/>
Faible	Faible avec facteur de transfert	Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* oui non
*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui non
Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret oui non
 L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :
 oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans non zonage indisponible
 L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui non
 L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser* oui non
*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Parties concernées

Vendeur	SOULLIER	à		le	
Acquéreur		à		le	

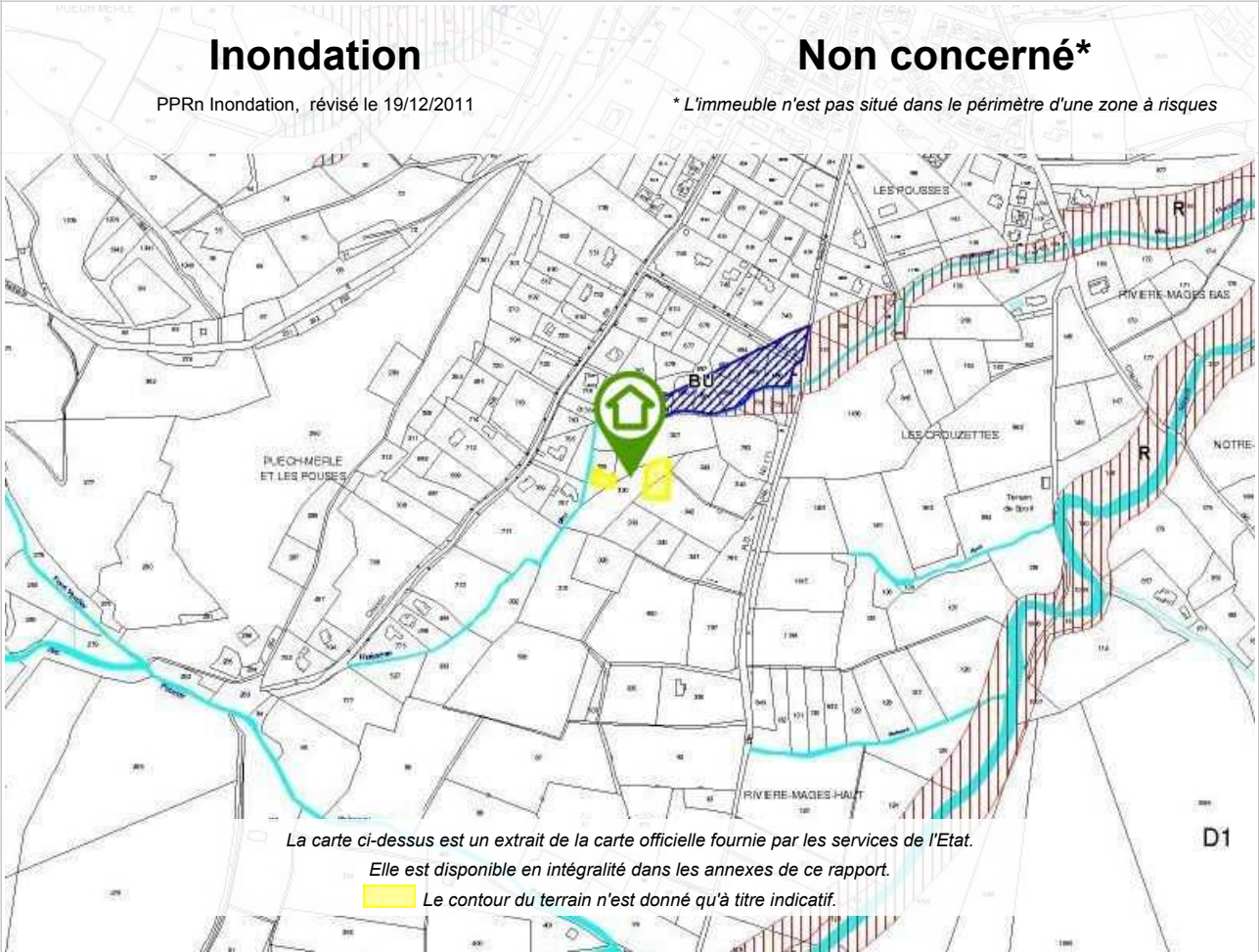
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Inondation

PPRn Inondation, révisé le 19/12/2011

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques

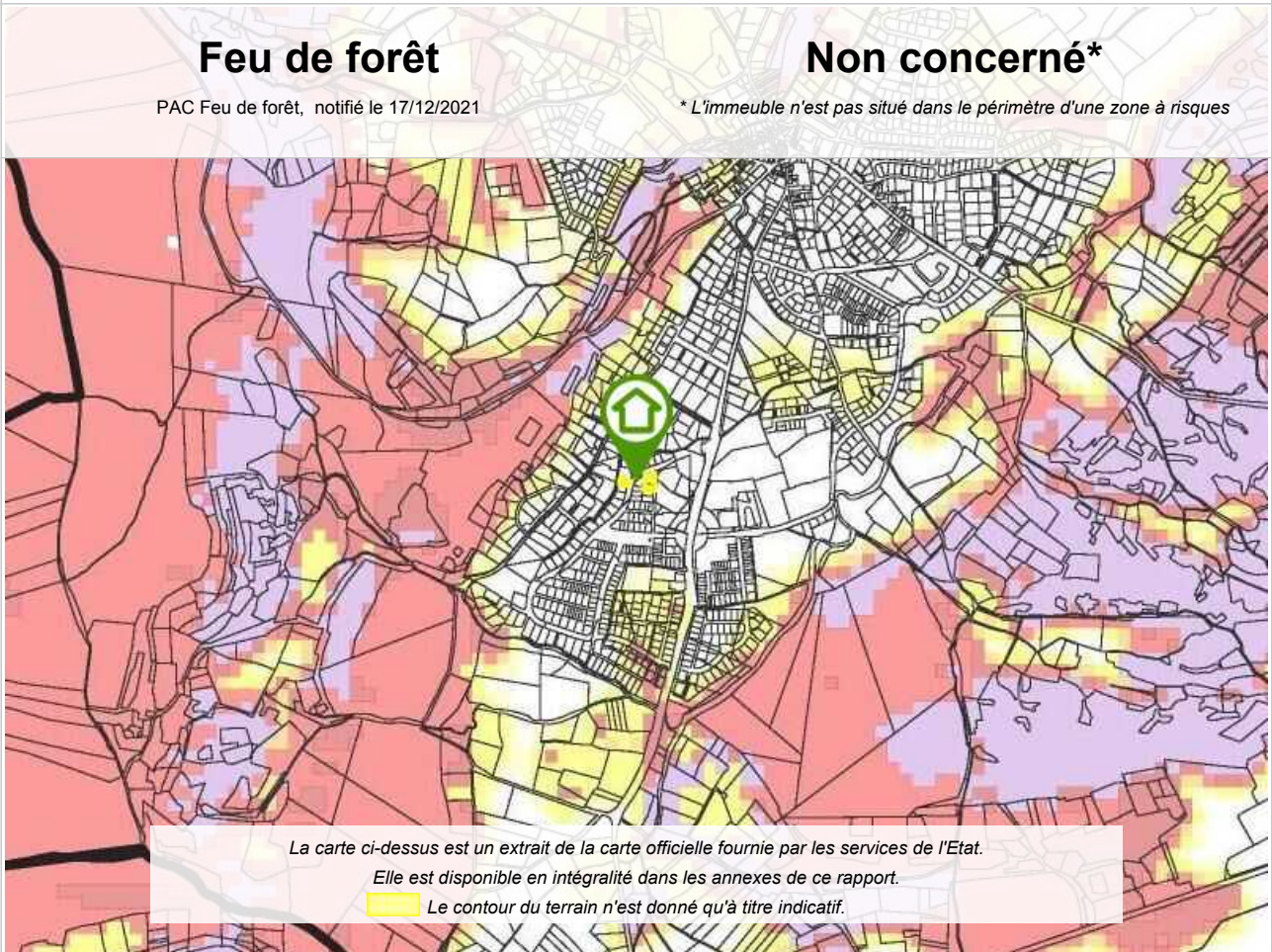


Feu de forêt

PAC Feu de forêt, notifié le 17/12/2021

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/10/2019	23/10/2019	31/10/2019	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2019	30/09/2019	12/06/2020	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2017	30/09/2017	20/10/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	14/09/2016	14/09/2016	27/01/2017	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	06/10/2014	07/10/2014	07/11/2014	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	29/09/2014	30/09/2014	07/11/2014	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	17/09/2014	19/09/2014	07/11/2014	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/2011	06/11/2011	19/11/2011	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2009	30/09/2009	13/01/2011	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/11/2008	02/11/2008	22/04/2009	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2007	30/09/2007	13/08/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2007	31/03/2007	13/08/2008	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/09/2005	07/09/2005	14/10/2005	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	22/02/2008	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/10/2004	07/10/2004	31/05/2005	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/12/2003	03/12/2003	26/02/2004	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/09/2003	22/09/2003	20/12/2003	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/12/2002	12/12/2002	09/03/2003	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2002	31/03/2002	19/10/2003	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/03/1998	30/06/1999	29/12/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	17/10/1994	28/10/1994	25/11/1994	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1990	31/12/1991	29/12/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/1984	15/11/1984	29/03/1985	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Préfecture : Montpellier - Hérault
 Commune : Montarnaud

Adresse de l'immeuble :
 rue Martin Luther King
 Parcelle(s) : AL0125, AL0126, AL0164, AL0165
 34570 MONTARNAUD
 France

Etabli le : _____

Vendeur : _____

SOULLIER

Acquéreur : _____

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

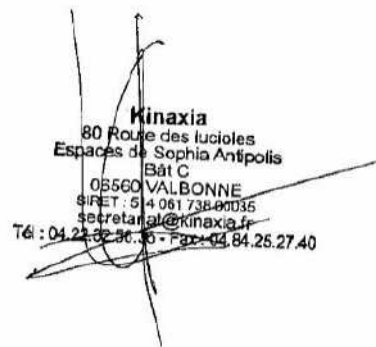
Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par Caroline PLA-CHEVALIER et Hugues JUZON en date du 30/08/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DDTM34-2023-07-14102 en date du 24/07/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8



Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° DDTM34-2023-07-14102 du 24 juillet 2023

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, révisé le 19/12/2011
- Cartographie informative du PAC Feu de forêt, notifié le 17/12/2021
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer
Service eau, risques et nature

Affaire suivie par : pôle risques
Téléphone : 04 34 46 62 10
Mél : ddtm-risques@herault.gouv.fr

Montpellier, le 24 juillet 2023

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°DDTM34-2023-07-14102

abrogeant l'arrêté n°2012-01-044 du 9 janvier 2012 et les arrêtés communaux relatifs à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

Le préfet de l'Hérault

- Vu** le code général des collectivités territoriales,
- Vu** le code de l'environnement et notamment les articles L.125-2, L.125-5 à L.125-7 et R.125-23 à R.125-27,
- Vu** la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et notamment son article 236 qui introduit plusieurs évolutions en matière d'information sur les risques applicables depuis le 1er janvier 2023,
- Vu** le décret du 1^{er} octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques, qui a modifié le contenu et les modalités de cette information,
- Vu** le décret du 30 juin 2021 portant nomination de Monsieur Hugues MOUTOUH en qualité de préfet du département de l'Hérault (hors classe) à compter du 19 juillet 2021 ;
- Vu** l'arrêté préfectoral départemental n°2012-01-044 du 9 janvier 2012 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, listant les communes de l'Hérault concernées par l'obligation d'information,
- Vu** les arrêtés préfectoraux portant information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, listés en annexe au présent arrêté, qui précisent pour chaque commune les documents de référence pour établir l'état des risques et des pollutions,

Considérant que, en application des articles R.125-23 à R.125-27 du code de l'environnement modifiés par le décret du 1^{er} octobre 2022, le propriétaire vendeur ou bailleur d'un bien immobilier exposé est dans l'obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire des risques ou pollutions, en produisant un état des risques et des pollutions dès l'annonce immobilière et actualisé à chaque étape de la vente ou de la location,

Considérant que certaines données utiles pour établir l'état de risques et des pollutions sont désormais mises à disposition sur le site Géorisques du Ministère de l'Ecologie (www.georisques.gouv.fr), et ne donnent plus lieu à des arrêtés du Préfet de l'Hérault,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer de l'Hérault,

ARRÊTE :

ARTICLE 1 :

Sont abrogés :

- l'arrêté préfectoral départemental n°2012-01-044 du 9 janvier 2012 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, listant les communes de l'Hérault concernées par l'obligation d'information,
- les 293 arrêtés préfectoraux portant information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, listés en annexe au présent arrêté, qui précisent pour chaque commune les documents de référence pour établir l'état des risques et des pollutions,

ARTICLE 2 :

Certaines données utiles pour établir l'état de risques et le document d'information sur les pollutions sont désormais mises à disposition sur le site Géorisques du Ministère de l'Ecologie (www.georisques.gouv.fr, rubrique information acquéreurs locataires IAL).

Des informations complémentaires relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et technologiques dans l'Hérault sont accessibles sur le portail internet des services de l'État (www.herault.gouv.fr).

Il appartient aux propriétaires vendeurs ou bailleurs de vérifier l'exactitude des informations fournies sur Géorisques et de les compléter à partir d'informations dont il dispose, notamment la liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité.

ARTICLE 3 : Publicité

Une copie du présent arrêté est adressée aux maires des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires listées dans l'arrêté du 9 janvier 2012, ainsi qu'à la Chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant un mois.

Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs des services de l'État dans l'Hérault. Il fera l'objet d'un avis de publication dans un journal local.

ARTICLE 9 : Exécution

Le secrétaire général de la préfecture de l'Hérault, le directeur départemental des territoires et de la mer de l'Hérault, les maires des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le Préfet

Hugues MOUTOU

La présente décision peut, dans le délai maximal de deux mois suivant sa notification ou sa publication, faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du Préfet de l'Hérault – 34 place des Martyrs de la Résistance – 34062 MONTPELLIER CEDEX 2, soit hiérarchique auprès du Ministre de la Transition écologique – 246, boulevard Saint-Germain - 75007 PARIS. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Montpellier – 6 rue Pitot – 34000 MONTPELLIER dans le délai maximal de deux mois suivant la notification ou la publication de la présente décision, ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé. Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible via le site www.telerecours.fr

Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Haut bassin de la Mosson

Commune de : **MONTARNAUD**

3a CARTE DE ZONAGE

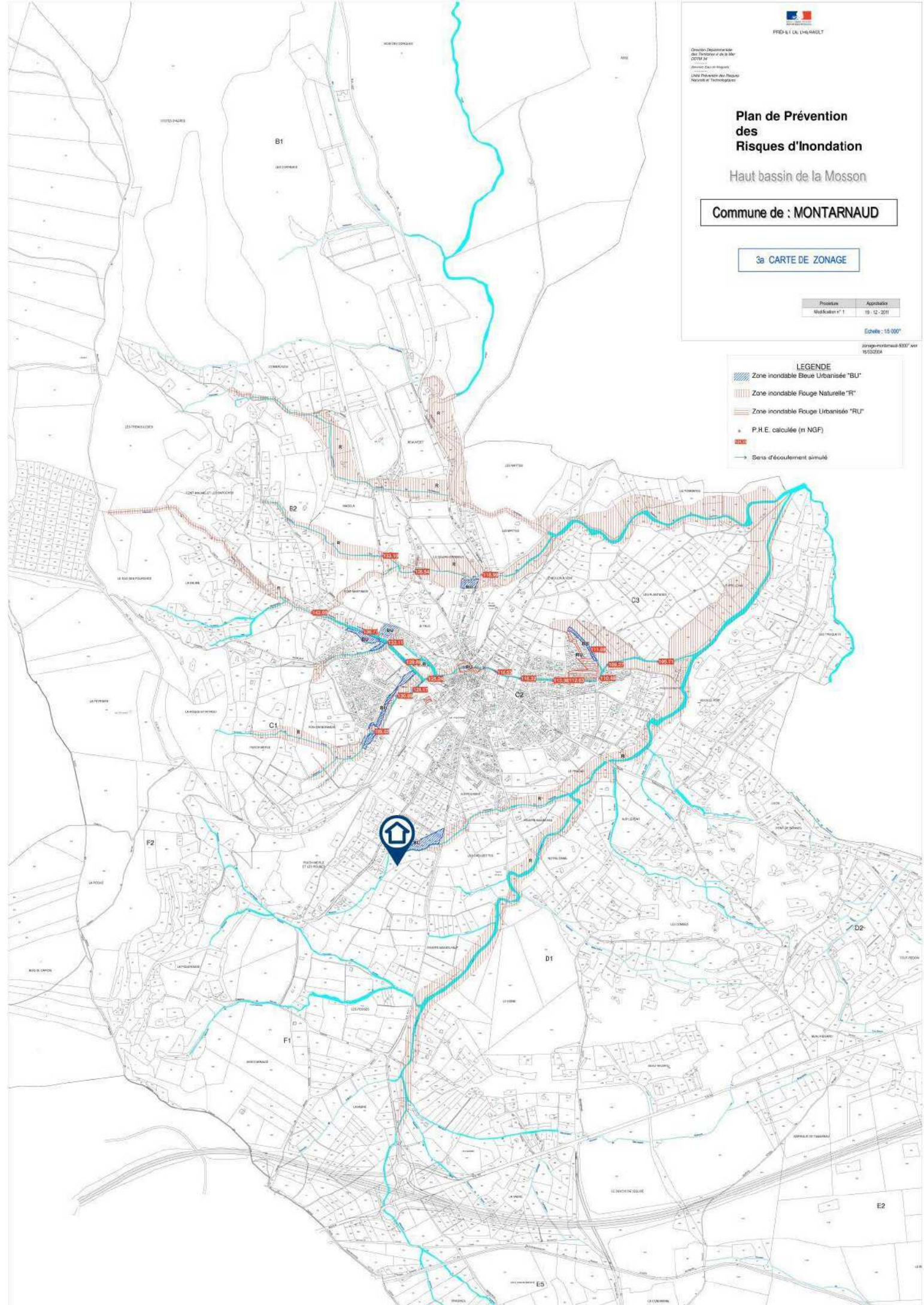
Procédure	Approbation
Modification n° 1	19.12.2011

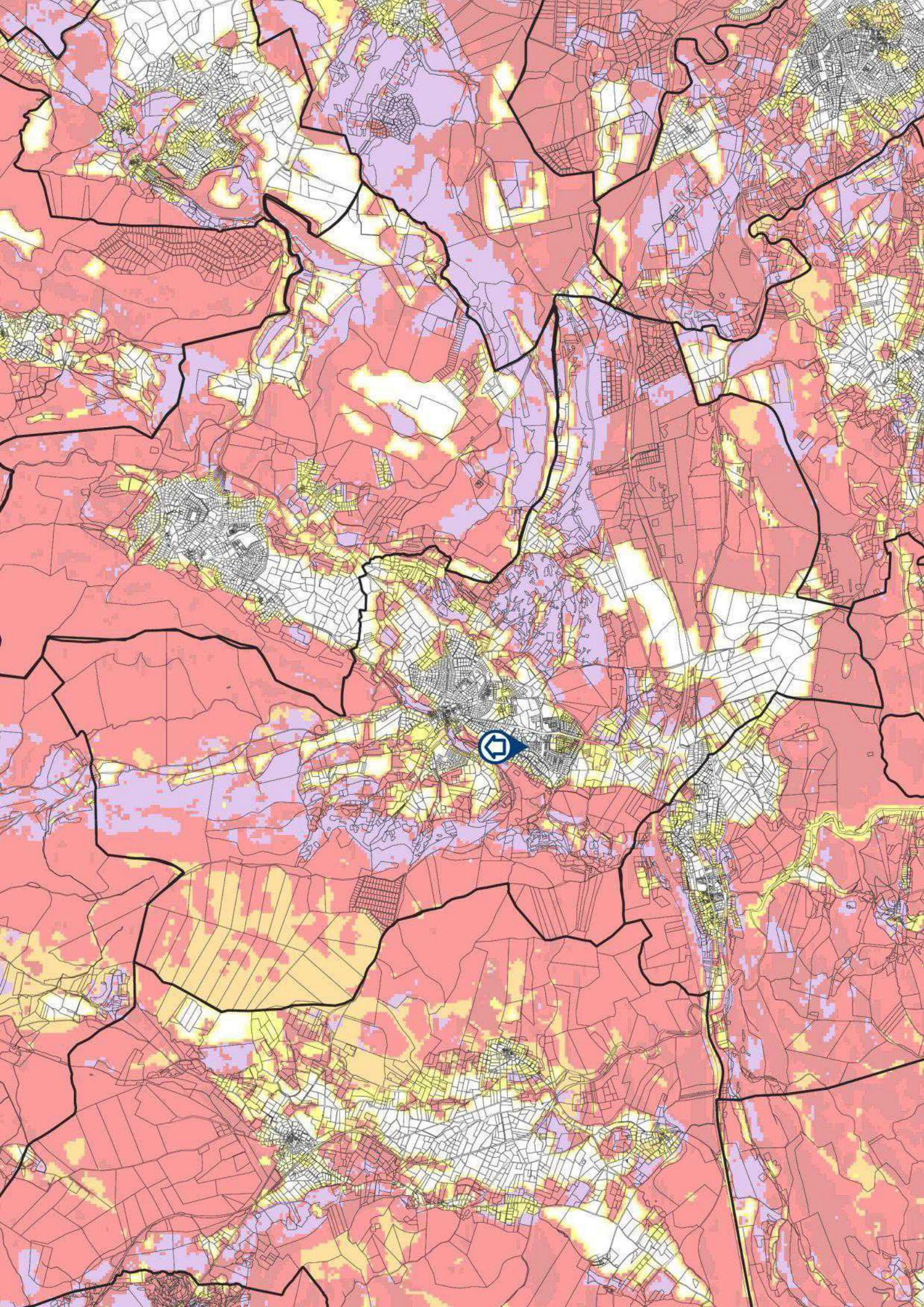
Echelle : 15 000'

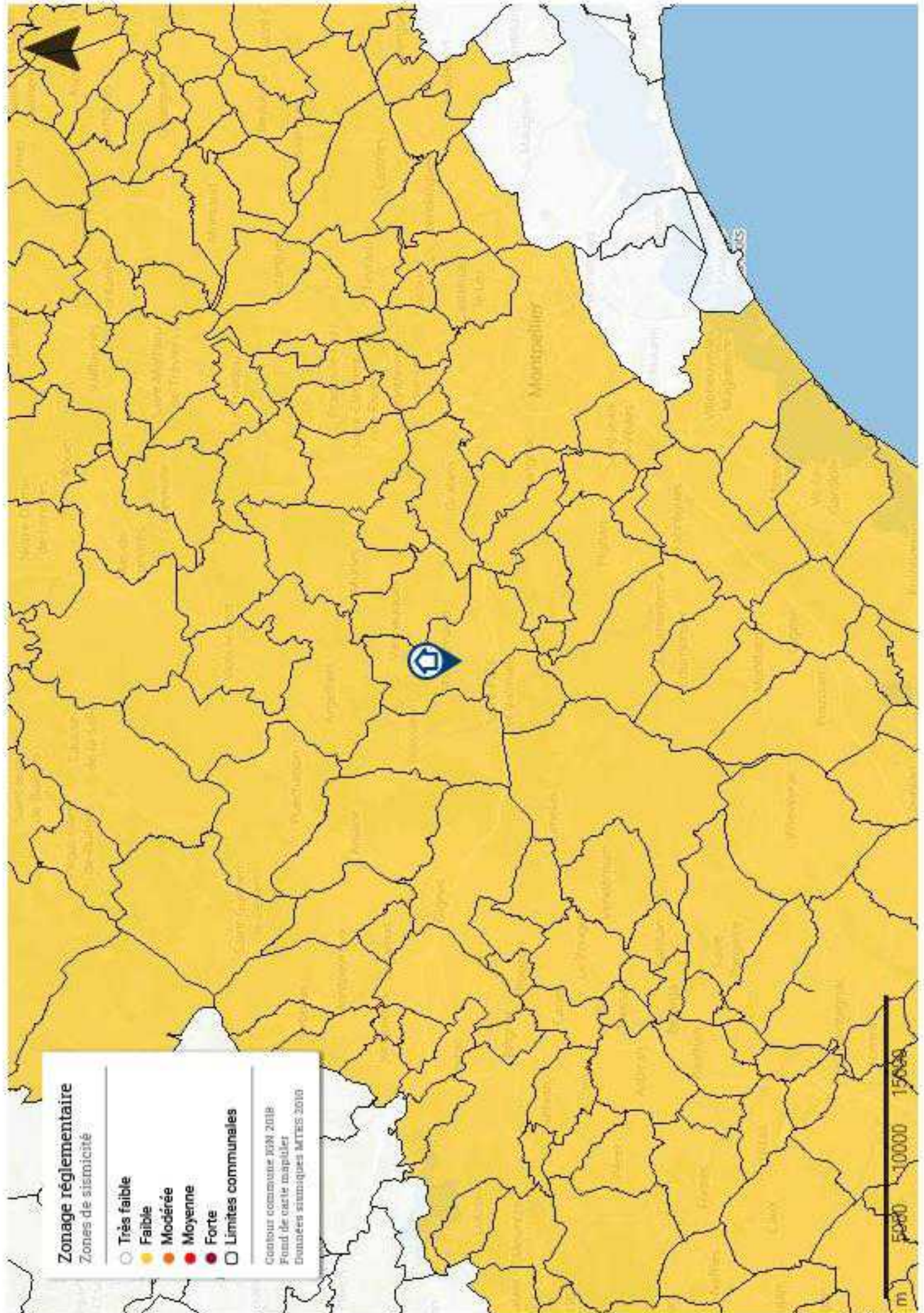
Storage: montarnaud-93007 ver 16/02/2004

LEGENDE

- Zone inondable Bleue Urbanisée "BU"
- Zone inondable Rouge Naturelle "RN"
- Zone inondable Rouge Urbanisée "RU"
- P.H.E. calculée (m NGF)
- Bets d'écoulement simulés







Zonage réglementaire

Zones de sismicité

- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Contour commune IGN 2018
Fond de carte mapdata
Données sismiques MTEIS 2010



Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

RAPPORT D'ÉTUDE DE SOLS

MISSION G1-PGC

DOSSIER : G1-PGC SOULLIER À MONTARNAUD

REF : C20-342



CHANTIER	CLIENT
ZAC du Pradas Section AL - Parcelles 164-165-125-126 34570 MONTARNAUD	M. SOULLIER 3, av. des Pins 34570 MONTARNAUD

Novembre 2020

TABLE DES MATIÈRES

I. GÉNÉRALITÉS	3
A. OBJET	3
B. DESCRIPTION DE LA PARCELLE	3
C. RECHERCHE DOCUMENTAIRE	4
II. RECONNAISSANCES GÉOTECHNIQUES	6
A. CAMPAGNE DE RECONNAISSANCE	6
1. <i>Les sondages</i>	6
2. <i>Hydrogéologie</i>	7
3. <i>L'essai en laboratoire : essai au bleu</i>	7
III. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSTRUCTION	8
A. DESCRIPTION RAPIDE DE LA PARCELLE	8
B. PRINCIPE GÉNÉRAUX DE CONSTRUCTION	8

I. GÉNÉRALITÉS

A. Objet

Le présent rapport concerne les investigations et l'étude géotechnique, que nous avons réalisées dans le cadre de la loi ELAN, pour la vente des parcelles de M. SOULLIER, située à MONTARNAUD.

M. SOULLIER nous a mandatés pour la réalisation d'une étude géotechnique de type G1-PGC, selon la norme NFP 94-500 de novembre 2013 et conformément à la loi ELAN.

ÉTUDE GÉOTECHNIQUE PRÉALABLE (G1) - Phase Principes Généraux de Construction (PGC)

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

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

Cette mission G1 doit être suivie d'une mission G2 pour définir les hypothèses géotechniques nécessaires à l'établissement du projet.

Il convient de rappeler que les stabilités de talus, études des ouvrages de soutènements, l'évolution de l'hydrogéologie locale dans le temps et l'historique du site ne font pas partie de la mission.

Afin de réaliser notre mission, les documents suivants nous ont été fournis :

- Plan cadastral

B. Description de la parcelle

Les parcelles concernées par notre étude est située sur la commune de MONTARNAUD, dans le département de l'Hérault. Elles sont référencées aL125-126-164-165 au cadastre.

Le terrain fortement accidenté. Il se situe en contre-haut de la voirie. Il présente des traces de remblaiement récents.

C. Recherche documentaire

CONTEXTE GEOLOGIQUE

D'après la carte géologique de MONTPELLIER, à l'échelle 1/50000, les sols d'assises doivent être constitués d'une formation datant de l'Oligocène moyen et supérieur.

Il s'agit de brèches, de calcaires lacustres et de marnes de couleurs jaune clair à brique.

SISMICITE

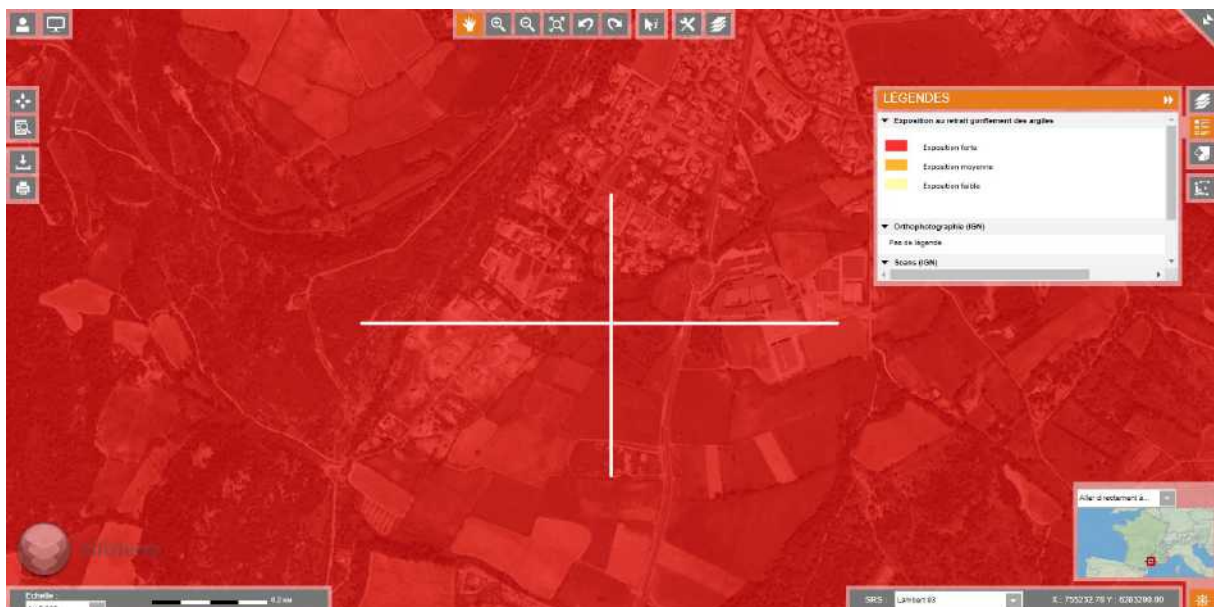
Selon le décret n°2010-1255 du 22/10/2010, la commune de MONTARNAUD est située en zone de sismicité 2 (sismicité faible).

Les sols en place sont de classe C selon l'Eurocode 8.

Pour un bâtiment de catégorie II, l'accélération de référence à prendre en compte est $a_{gr} = 0,7$.

EXPOSITION AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (infoterre.brgm.fr)

D'après le BRGM, la parcelle se situe en zone rouge, ce qui correspond à un aléa fort.



ARRÊTES PORTANT RECONNAISSANCE DE CATASTROPHE NATURELLE **(géorisques.gouv.fr)**

Inondations et coulées de boue : 13

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
34PREF20190201	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019
34PREF20170024	14/09/2016	14/09/2016	20/12/2016	27/01/2017
34PREF20140190	06/10/2014	07/10/2014	04/11/2014	07/11/2014
34PREF20140192	29/09/2014	30/09/2014	04/11/2014	07/11/2014
34PREF20140191	17/09/2014	19/09/2014	04/11/2014	07/11/2014
34PREF20110025	04/11/2011	06/11/2011	18/11/2011	19/11/2011
34PREF20090007	02/11/2008	02/11/2008	17/04/2009	22/04/2009
34PREF20050041	06/09/2005	07/09/2005	10/10/2005	14/10/2005
34PREF20050014	06/10/2004	07/10/2004	16/05/2005	31/05/2005
34PREF20040013	03/12/2003	03/12/2003	05/02/2004	26/02/2004
34PREF20030103	22/09/2003	22/09/2003	03/12/2003	20/12/2003
34PREF20030037	11/12/2002	12/12/2002	24/02/2003	09/03/2003
34PREF19940087	17/10/1994	28/10/1994	21/11/1994	25/11/1994

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 9

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
34PREF20200149	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020
34PREF20190090	01/07/2017	30/09/2017	18/09/2018	20/10/2018
34PREF20100010	01/07/2009	30/09/2009	13/12/2010	13/01/2011
34PREF20080018	01/07/2007	30/09/2007	07/08/2008	13/08/2008
34PREF20080017	01/01/2007	31/03/2007	07/08/2008	13/08/2008
34PREF20080006	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008
34PREF20030068	01/01/2002	31/03/2002	03/10/2003	19/10/2003
34PREF20000042	01/03/1998	30/06/1999	27/12/2000	29/12/2000
34PREF20000041	01/01/1990	31/12/1991	27/12/2000	29/12/2000

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
34PREF19820164	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

II. RECONNAISSANCES GÉOTECHNIQUES

A. Campagne de reconnaissance

Afin de reconnaître la nature lithologique du terrain et de déterminer ses caractéristiques, nous avons réalisé, le 28 octobre 2020, un sondage à la tarière mécanique :

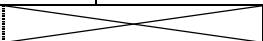
- Le sondage SP1 a été effectué jusqu'à la profondeur de 3,00m. Deux essais pressiométriques y ont été réalisés.

Le forage a été effectué avec une foreuse de type GR17 Géotech.

Le plan d'implantation du sondage et la fiche pressiométrique sont placés en annexe.

La profondeur des différents terrains rencontrés est déterminée par rapport au niveau du terrain naturel le jour de l'intervention.

1. Les sondages

SP1			
PROF.	FORMATIONS	E_M	P₁ (MPa)
De 0 à 1,00m	Argile limoneuse marron, humide et plastique, tendre		
De 1,00m à 1,50m	Argile marron clair à jaunâtre, desséchée	22,2	1,1
De 1,50m à 3,00m	Argile marron clair à jaunâtre, peu humide et peu plastique, à nodules de chaux	6,5	0,6
<i>Fin de sondage</i>			
Présence d'eau dans le forage ?	Non	Profondeur	

2. Hydrogéologie

Il n'a pas été noté de venues d'eau dans nos sondages au moment des reconnaissances.

Nous précisons cependant que seul un suivi piézométrique sur une année au minimum peut permettre de définir les variations d'une nappe phréatique.

En l'absence de suivi, il appartient au maître d'Ouvrage de se renseigner sur le niveau des plus hautes eaux et d'en tirer les conséquences sur la faisabilité du projet.

3. L'essai en laboratoire : essai au bleu

L'essai est réalisé suivant la norme NF P 94-068.

VBS est la valeur de bleu de méthylène d'un sol. Elle s'exprime en grammes de bleu pour 100g de la fraction 0/50mm du sol étudié.

La teneur en eau de l'échantillon prélevé est :

$$w = 6,3\%$$

Le résultat de l'essai est :

$$VBS = 5,3$$

Les résultats de l'essai au bleu révèlent une susceptibilité moyenne des matériaux.

La fraction argileuse du sol est donc moyennement sensible au phénomène de retrait-gonflement par dessiccation-imbibition.

Il sera donc nécessaire de prendre des précautions face aux argiles et d'approfondir les fondations.

III. PRINCIPES GENERAUX DE CONSTRUCTION

A. Description rapide de la parcelle

Les parcelles concernées par notre étude est située sur la commune de MONTARNAUD, dans le département de l'Hérault. Elles sont référencées aL125-126-164-165 au cadastre.

Le terrain fortement accidenté. Il se situe en contre-haut de la voirie. Il présente des traces de remblaiement récent.

B. Principe généraux de construction

L'essai en laboratoire que les argiles sont sensibles aux phénomènes de retrait-gonflement.

La commune de MONTARNAUD a d'ailleurs fait l'objet de neuf arrêtés de catastrophe naturelle pour mouvements de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Il est donc impératif de prendre des précautions face aux argile.

Les prescriptions générales face aux argiles sont les suivantes :

-Les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir des phénomènes de dessiccation-imbibition de surface. À titre indicatif, on considère qu'elles doivent atteindre au minimum 0,80m en zone d'exposition faible à moyenne et 1,20m en zone d'exposition forte.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter absolument.

-Il est déconseillé de mettre en place des dallages. Des solutions sur vide-sanitaire devront être privilégiées.

-Afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux provoqués par le phénomène de retrait-gonflement, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes horizontaux (haut et bas) et verticaux pour rigidifier la structure du bâtiment.

-Les éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables (par exemple garages, vérandas, dépendances, etc), doivent être désolidarisés et munis de joints de dilatation ou de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

-Il est impératif de veiller à la préservation de l'équilibre hydrique du sol. Ceci par la mise en place d'aménagements spécifiques :

- Des trottoirs périphériques ou une géomembrane enterrée, d'une largeur minimum de 1,50m sur toute la périphérie de la construction
- La récupération des eaux de pluie (gouttière ou autre). Leur évacuation au sol se fera le plus loin possible des fondations, en amont du projet en cas de terrain en pente
- Pose d'un écran anti-racines si la parcelle est arborée. Dans le cas où l'écran anti-racines ne serait pas mis en place, les arbres devront se situer à une distance minimum de la villa de 1,5 fois leur taille adulte.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords non fragiles (systèmes d'assouplissement) au niveau des points durs.

Nous rappelons que le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose également la réalisation d'une étude de sols de type G2 au moment de la construction de la maison. L'acheteur de la parcelle visée par cette étude doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le système de fondations à mettre en œuvre devra être défini lors d'une mission G2.

Nous restons à la disposition des maîtres d'œuvre, maîtres d'ouvrage et entrepreneurs pour tous renseignements complémentaires.

Les Matelles, le 05/11/2020

Estelle BOUDET
Ingénieur

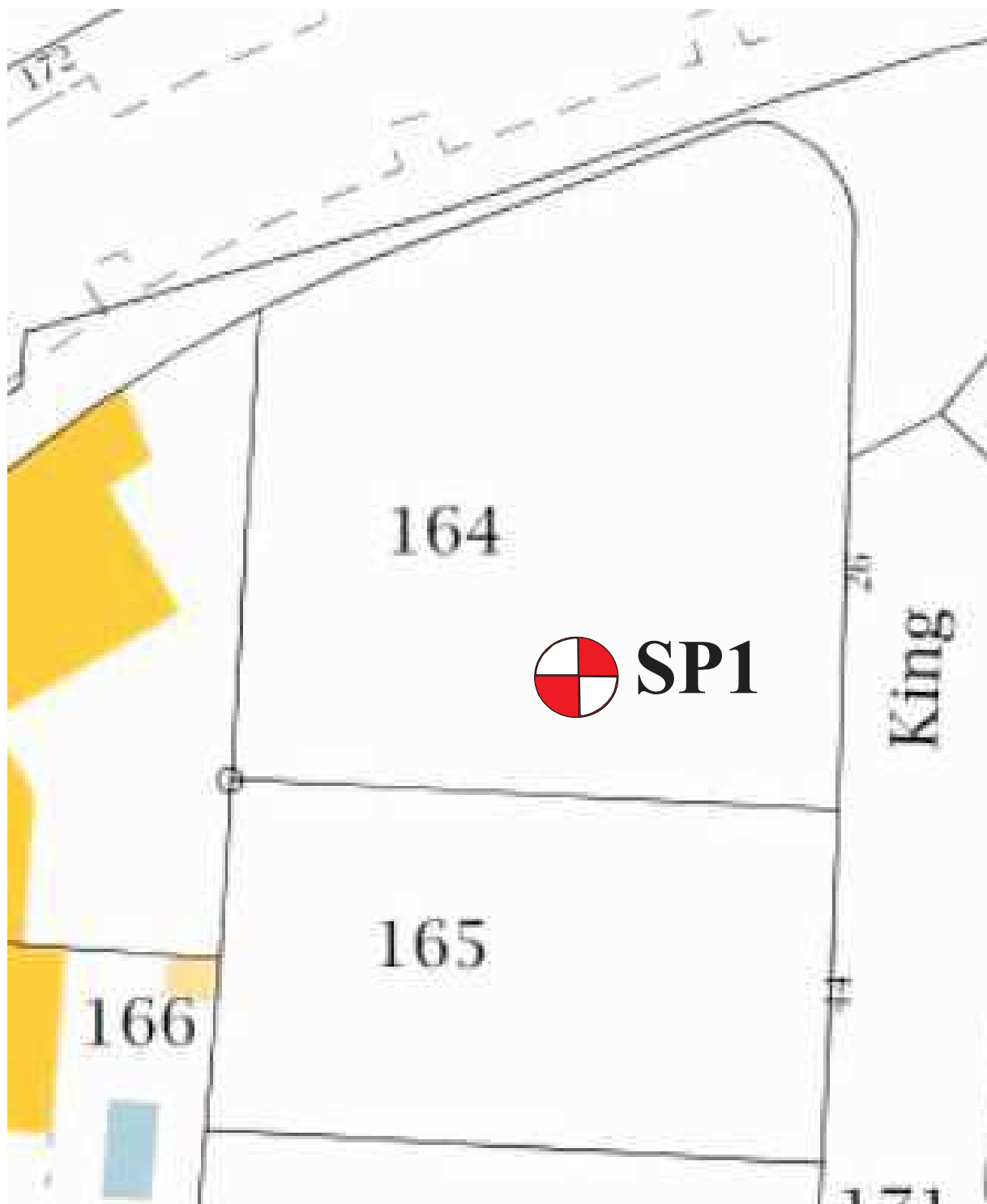
ANNEXES

Plan d'implantation des sondages

Fiches pressiométriques

Classification des missions géotechniques

PLAN DE LOCALISATION DES SONDAGES



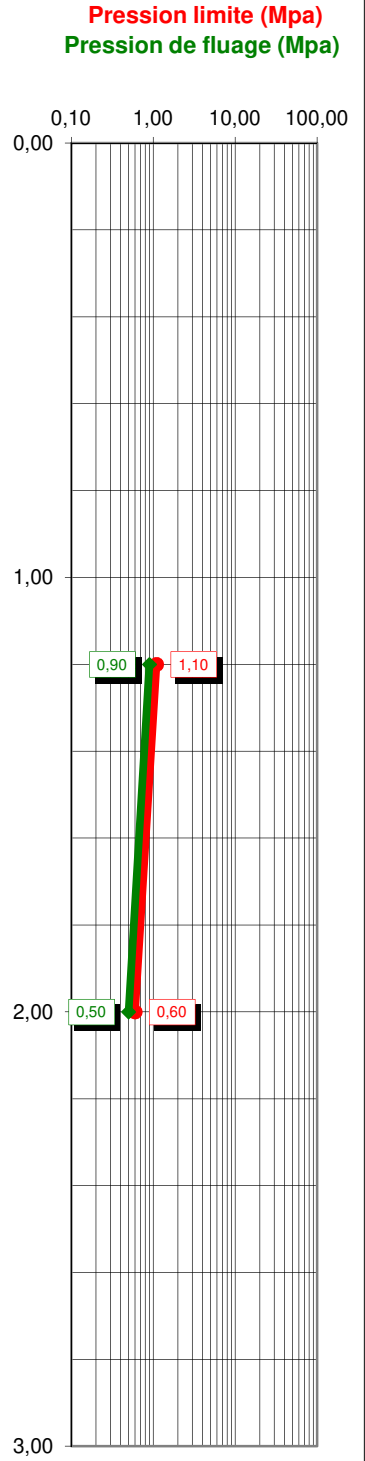
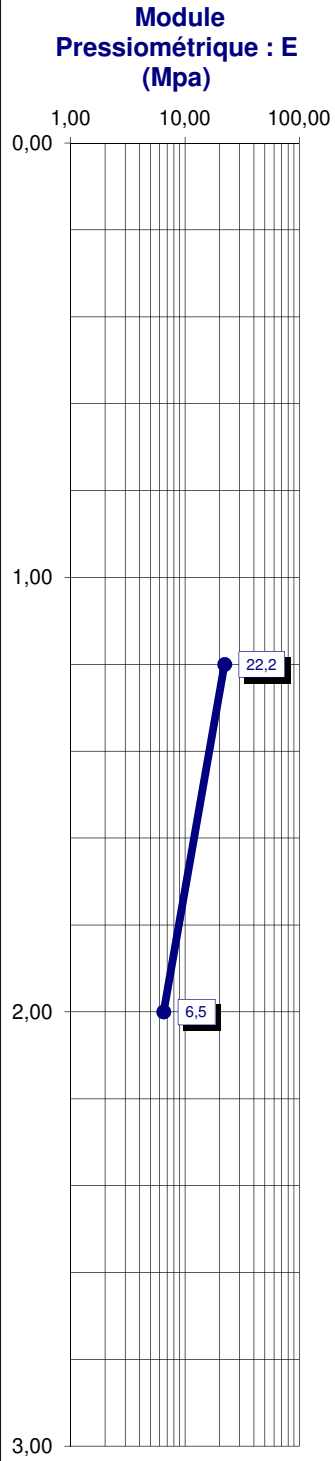
FORAGE SP1

Date : 28/10/2020
Profondeur : 3,00m

Remarque : repère de profondeur pris d'après le niveau naturel du terrain le jour des investigations

FICHE PRESSIOMETRIQUE

Prof(m)	colonne lithologique	Description lithologique	Niveau d'eau	Outil	Module Pressiométrique : E (Mpa)	Pression limite (Mpa) Pression de fluage (Mpa)	E/PI
1		Argile limoneuse marron, humide et plastique, tendre		Tarière Ø 64mm			
1,5		Argile marron clair à jaunâtre, desséchée					20,2
3		Argile marron clair à jaunâtre, peu humide et peu plastique, à nodules de chaux					10,8
		FIN DE SONDAGE					



CONDITIONS GENERALES DES MISSIONS GEOTECHNIQUES

CADRE DE LA MISSION

Par référence à la norme NF P 94-500 sur les missions d'ingénierie géotechnique, il appartient au maître d'ouvrage et à son maître d'œuvre de veiller à ce que toutes les missions d'ingénierie géotechnique nécessaires à la conception puis à l'exécution de l'ouvrage soient engagées avec les moyens opportuns et confiées à des hommes de l'Art. L'enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique suit la succession des phases d'élaboration du projet, chacune de ces missions ne couvrant qu'un domaine spécifique de la conception ou de l'exécution. En particulier :

- les études géotechniques préalable (G1), les études géotechnique de conception (G2), les études géotechnique de réalisation (G3) sont réalisées dans l'ordre successif ;
- exceptionnellement, une mission confiée à notre société peut ne contenir qu'une partie des prestations décrites dans la mission type correspondante après accord explicite, le client confiant obligatoirement le complément de la mission à un autre prestataire spécialisé en ingénierie géotechnique ;
- l'exécution d'investigations géotechniques engage notre société uniquement sur la conformité des travaux exécutés à ceux contractuellement commandés et sur l'exactitude des résultats qu'elle fournit ;
- toute mission d'ingénierie géotechnique n'engage notre société sur son devoir de conseil que dans le cadre strict, d'une part, des objectifs explicitement définis dans notre proposition technique sur la base de laquelle la commande et ses avenants éventuels ont été établis, d'autre part, du projet du client décrit par les documents graphiques ou plans cités dans le rapport ;
- toute mission d'étude géotechnique préliminaire de site, d'étude géotechnique d'avant projet ou de diagnostic géotechnique exclut tout engagement de notre société sur les quantités, coûts et délais d'exécution des futurs ouvrages géotechniques. De convention expresse, la responsabilité de notre société ne peut être engagée que dans l'hypothèse où la mission suivante d'étude géotechnique de projet lui est confiée ;
- une mission d'étude géotechnique de projet G2 engage notre société en tant qu'assistant technique à la maîtrise d'œuvre dans les limites du contrat fixant l'étendue de la mission et la (ou les) partie(s) d'ouvrage(s) concerné(s).

La responsabilité de notre société ne saurait être engagée en dehors du cadre de la mission d'ingénierie géotechnique objet du rapport. En particulier, toute modification apportée au projet ou à son environnement nécessite la réactualisation du rapport géotechnique dans le cadre d'une nouvelle mission.

RECOMMANDATIONS

Il est précisé que l'étude géotechnique repose sur une investigation du sol dont la maille ne permet pas de lever la totalité des aléas toujours possibles en milieu naturel. En effet, des hétérogénéités, naturelles ou du fait de l'homme, des discontinuités et des aléas d'exécution peuvent apparaître compte tenu du rapport entre le volume échantillonné ou testé et le volume sollicité par l'ouvrage, et ce d'autant plus que ces singularités éventuelles peuvent être limitées en extension. Les éléments géotechniques nouveaux mis en évidence lors de l'exécution, pouvant avoir une influence sur les conclusions du rapport, doivent immédiatement être signalés à l'ingénierie géotechnique chargée de l'étude et suivi géotechniques d'exécution (mission G3) afin qu'elle en analyse les conséquences sur les conditions d'exécution voire la conception de l'ouvrage géotechnique. Si un caractère évolutif particulier a été mis en lumière (notamment glissement, érosion, dissolution, remblais évolutifs, tourbe), l'application des recommandations du rapport nécessite une validation à chaque étape suivante de la conception ou de l'exécution. En effet, un tel caractère évolutif peut remettre en cause ces recommandations notamment s'il s'écoule un laps de temps important avant leur mise en œuvre.

RAPPORT DE LA MISSION

Le rapport géotechnique constitue le compte-rendu de la mission d'ingénierie géotechnique définie par la commande au titre de laquelle il a été établi et dont les références sont rappelées en tête. A défaut de clauses spécifiques contractuelles, la remise du rapport géotechnique fixe la fin de la mission. Un rapport géotechnique et toutes ses annexes identifiées constituent un ensemble indissociable. Les deux exemplaires de référence en sont les deux originaux conservés : un par le client et le second par notre société. Dans ce cadre, toute autre interprétation qui pourrait être faite d'une communication ou reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité de notre société. En particulier l'utilisation même partielle de ces résultats et conclusions par un autre maître d'ouvrage ou par un autre constructeur ou pour un autre ouvrage que celui objet de la mission confiée ne pourra en aucun cas engager la responsabilité de notre société et pourra entraîner des poursuites judiciaires.

CLASSIFICATION DES MISSIONS GÉOTECHNIQUES TYPES

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

ÉTAPE 1 : ÉTUDE GÉOTECHNIQUE PRÉALABLE (G1)

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

Elle comprend deux phases :

Phase Étude de Site (ES)

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

- Faire une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisnants avec visite du site et des alentours.
- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.

- Fournir un rapport donnant pour le site étudié un modèle géologique préliminaire, les principales caractéristiques géotechniques et une première identification des risques géotechniques majeurs.

Phase Principes Généraux de Construction (PGC)

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

- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.

- Fournir un rapport de synthèse des données géotechniques à ce stade d'étude (première approche de la ZIG, horizons porteurs potentiels, ainsi que certains principes généraux de construction envisageables (notamment fondations, terrassements, ouvrages enterrés, améliorations de sols).

ÉTAPE 2 : ÉTUDE GÉOTECHNIQUE DE CONCEPTION (G2)

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

Phase Avant-projet (AVP)

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

- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.

- Fournir un rapport donnant les hypothèses géotechniques à prendre en compte au stade de l'avant-projet, les principes de construction envisageables (terrassements, soutènements, pentes et talus, fondations, assises des dallages et voiries, améliorations de sols, dispositions générales vis-à-vis des nappes et des avoisnants), une ébauche dimensionnelle par type d'ouvrage géotechnique et la pertinence d'application de la méthode observationnelle pour une meilleure maîtrise des risques géotechniques.

Phase Projet (PRO)

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

- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.

- Fournir un dossier de synthèse des hypothèses géotechniques à prendre en compte au stade du projet (valeurs caractéristiques des paramètres géotechniques en particulier), des notes techniques donnant les choix constructifs des ouvrages géotechniques (terrassements, soutènements, pentes et talus, fondations, assises des dallages et voiries, améliorations de sols, dispositions vis-à-vis des nappes et des avoisnants), des notes de calcul de dimensionnement, un avis sur les valeurs seuils et une approche des quantités.

Phase DCE / ACT

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

- Établir ou participer à la rédaction des documents techniques nécessaires et suffisants à la consultation des entreprises pour leurs études de réalisation des ouvrages géotechniques (dossier de la phase Projet avec plans, notices techniques, cahier des charges particulières, cadre de bordereau des prix et d'estimatif, planning prévisionnel).

- Assister éventuellement le maître d'ouvrage pour la sélection des entreprises, analyser les offres techniques, participer à la finalisation des pièces techniques des contrats de travaux.

ÉTAPE 3 : ÉTUDES GÉOTECHNIQUES DE RÉALISATION (G3 et G 4, distinctes et simultanées)

ÉTUDE ET SUIVI GÉOTECHNIQUES D'EXECUTION (G3)

Cette mission permet de réduire les risques géotechniques résiduels par la mise en œuvre à temps de mesures correctives d'adaptation ou d'optimisation. Elle est confiée à l'entrepreneur sauf disposition contractuelle contraire, sur la base de la phase G2 DCE/ACT. Elle comprend deux phases interactives :

Phase Étude

- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.

- Étudier dans le détail les ouvrages géotechniques : notamment établissement d'une note d'hypothèses géotechniques sur la base des données fournies par le contrat de travaux ainsi que des résultats des éventuelles investigations complémentaires, définition et dimensionnement (calculs justificatifs) des ouvrages géotechniques, méthodes et conditions d'exécution (phasages généraux, suivis, auscultations et contrôles à prévoir, valeurs seuils, dispositions constructives complémentaires éventuelles).

- Élaborer le dossier géotechnique d'exécution des ouvrages géotechniques provisoires et définitifs : plans d'exécution, de phasage et de suivi.

Phase Suivi

- Suivre en continu les auscultations et l'exécution des ouvrages géotechniques, appliquer si nécessaire des dispositions constructives prédéfinies en phase Étude.

- Vérifier les données géotechniques par relevés lors des travaux et par un programme d'investigations géotechniques complémentaire si nécessaire (le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats).

- Établir la prestation géotechnique du dossier des ouvrages exécutés (DOE) et fournir les documents nécessaires à l'établissement du dossier d'interventions ultérieures sur l'ouvrage (DIUO)

SUPERVISION GÉOTECHNIQUE D'EXECUTION (G4)

Cette mission permet de vérifier la conformité des hypothèses géotechniques prises en compte dans la mission d'étude et suivi géotechniques d'exécution. Elle est à la charge du maître d'ouvrage ou son mandataire et est réalisée en collaboration avec la maîtrise d'œuvre ou intégrée à cette dernière. Elle comprend deux phases interactives :

Phase Supervision de l'étude d'exécution

- Donner un avis sur la pertinence des hypothèses géotechniques de l'étude géotechnique d'exécution, des dimensionnements et méthodes d'exécution, des adaptations ou optimisations des ouvrages géotechniques proposées par l'entrepreneur, du plan de contrôle, du programme d'auscultation et des valeurs seuils.

Phase Supervision du suivi d'exécution

- Par interventions ponctuelles sur le chantier, donner un avis sur la pertinence du contexte géotechnique tel qu'observé par l'entrepreneur (G3), du comportement tel qu'observé par l'entrepreneur de l'ouvrage et des avoisnants concernés (G3), de l'adaptation ou de l'optimisation de l'ouvrage géotechnique proposée par l'entrepreneur (G3).

- donner un avis sur la prestation géotechnique du DOE et sur les documents fournis pour le DIUO.

DIAGNOSTIC GÉOTECHNIQUE (G5) Pendant le déroulement d'un projet ou au cours de la vie d'un ouvrage, il peut être nécessaire de procéder, de façon strictement limitative, à l'étude d'un ou plusieurs éléments géotechniques spécifiques, dans le cadre d'une mission ponctuelle.

Ce diagnostic géotechnique précise l'influence de cet ou ces éléments géotechniques sur les risques géotechniques identifiés ainsi que leurs conséquences possibles pour le projet ou l'ouvrage existant.

- Définir, après enquête documentaire, un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.

- Étudier un ou plusieurs éléments géotechniques spécifiques (par exemple soutènement, causes géotechniques d'un désordre) dans le cadre de ce diagnostic, mais sans aucune implication dans la globalité du projet ou dans l'étude de l'état général de l'ouvrage existant.

- Si ce diagnostic conduit à modifier une partie du projet ou à réaliser des travaux sur l'ouvrage existant, des études géotechniques de conception et/ou d'exécution ainsi qu'un suivi et une supervision géotechniques seront réalisés ultérieurement, conformément à l'enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique (étape 2 et/ou 3).

SCHÉMA D'ENCHAÎNEMENT DES MISSIONS GÉOTECHNIQUES

Enchaînement des missions G1 à G4	Phases de la maîtrise d'œuvre	Mission d'ingénierie géotechnique (GN) et Phase de la mission		Objectifs à atteindre pour les ouvrages géotechniques	Niveau de management des risques géotechniques attendu	Prestations d'investigations géotechniques à réaliser
Étape 1 : Étude géotechnique préalable (G1)		Étude géotechnique préalable (G1) Phase Étude de Site (ES)		Spécificités géotechniques du site	Première identification des risques présentés par le site	Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique
	Étude préliminaire, esquisse, APS	Étude géotechnique préalable (G1) Phase Principes Généraux de Construction (PGC)		Première adaptation des futurs ouvrages aux spécificités du site	Première identification des risques pour les futurs ouvrages	Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique
Étape 2 : Étude géotechnique de conception (G2)	APD/AVP	Étude géotechnique de conception (G2) Phase Avant-projet (AVP)		Définition et comparaison des solutions envisageables pour le projet	Mesures préventives pour la réduction des risques identifiés, mesures correctives pour les risques résiduels	Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs)
	PRO	Étude géotechnique de conception (G2) Phase Projet (PRO)		Conception et justifications du projet	avec détection au plus tôt de leur survenance	Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs)
	DCE/ACT	Étude géotechnique de conception (G2) Phase DCE / ACT		Consultation sur le projet de base / Choix de l'entreprise et mise au point du contrat de travaux		
Étape 3 : Études géotechniques de réalisation (G3/G4)		À la charge de l'entreprise	À la charge du maître d'ouvrage			
	EXE/MISA	Étude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Étude (en interaction avec la phase Suivi)	Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision de l'étude géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision du suivi)	Étude d'exécution conforme aux exigences du projet, avec maîtrise de la qualité, du délai et du coût	Identification des risques résiduels, mesures correctives, contrôle du management des risques résiduels (réalité des actions, vigilance, mémorisation, capitalisation des retours d'expérience)	Fonction des méthodes de construction et des adaptations proposées si des risques identifiés surviennent
	DET/AOR	Étude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Suivi (en interaction avec la phase Étude)	Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision du suivi géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision de l'étude)	Exécution des travaux en toute sécurité et en conformité avec les attentes du maître d'ouvrage		Fonction du contexte géotechnique observé et du comportement de l'ouvrage et des avoisinants en cours de travaux
À toute étape d'un projet ou sur un ouvrage existant	Diagnostic	Diagnostic géotechnique (G5)		Influence d'un élément géotechnique spécifique sur le projet ou sur l'ouvrage existant	Influence de cet élément géotechnique sur les risques géotechniques identifiés	Fonction de l'élément géotechnique étudié

[Voir le fil d'Ariane](#)

Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels

[Retour](#)

[Préambule national](#)

Affiner ma recherche

Carte des anciens sites industriels et activités de service

Rechercher un établissement par son identifiant

Identifiant

Valider

Recherche par nom d'établissement

Nom

Localisation

OCCITANIE



HERAULT (34)



Préambule départemental

Activités

Toutes activités

Sélectionner une activité

Ajouter

Retirer

Rechercher

Réinitialiser les filtres

Résultat de votre recherche

2 résultat(s)

Voir carte

Télécharger

N° Identifiant SSP	N° Identifiant BASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	Adresse principale	Commune principale	Acti
<u>SSP3931362</u>	LRO3403314		Dépôt de déchets			

N° Identifiant SSP	N° Identifiant BASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	Adresse principale	Commune principale	Acti
<u>SSP3930394</u>	LRO3402124	COMMUNE DE MONTARNAUD		lieu dit Puech merle et les Pouss	34570 MONTARNAUD	



Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels

[Retour](#)

Accès aux données

Affiner ma recherche

Rechercher un terrain présentant une potentielle pollution

Sélectionner la catégorie

Information de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex-BASOL)

Obligations réglementaires liées aux parcelles cadastrales (SIS et SUP)

Rechercher par identifiant d'instruction ou de classification

Identifiant

Valider

Recherche par nom d'établissement

Nom

Se localiser



HERAULT (34)



MONTARNAUD



Polluant

Sélectionner un polluant

Ajouter

Retirer

Rechercher

Réinitialiser les filtres

Résultat de votre recherche

Aucun résultat trouvé pour cette recherche

Liste des annexes :

- A1 - Procuration M. BASTAILLE-SOULLIER
- A2 - Procuration Mme Maeva SOULLIER
- A3 - PV Délibération IMMOPRADAS
- A4 - imprimerExtraitCadastral.do.pdf
- A5 - Descriptif TAB
- A6 - Zonage graphique PLU.pdf
- A7 - Extrait règlement du PLU de MONTARNAUD (Zone 2AU)
- A8 - CCCT + Fiche lot + Cahier prescriptions architecturales (AL 165)
- A9 - CCCT + Fiche lot + Cahier prescriptions architecturales (AL 164)
- A10 *- CCCT Fiche lot Cahier (AL 125 et 126)
- A11 - Renonciation au droit de préemption urbain
- A12 - ERP Cadastre
- A13 - RAPPORT ETUDE DE SOLS G1 SOULLIER A MONTARNAUD (1)
- A14 - Données environnementales