

CONTRAT DE RESERVATION

LOTISSEMENT	LE DOMAINE DE VERSAILLE
COMMUNE	ROGNES
LOT N°	MACRO LOT 1

La Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiées au capital de 35100000 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), Le Clos des Chanterelles, 251 rue du Romarin BP 18, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Ci- après dénommée "LE RESERVANT"

D'UNE PART.

ET

La Société dénommée **FAMILLE ET PROVENCE**, Société anonyme à directoire au capital de 78.000 €, dont le siège est à AIX EN PROVENCE CEDEX 02 (13097), Le Décisium bâtiment B1, 1 rue Mahatma Gandhi CS 60400, identifiée au SIREN sous le numéro 782 678 882 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AIX-EN-PROVENCE.

Ci- après dénommé(s) "LE RESERVATAIRE"

D'AUTRE PART.

PRESENCE – REPRESENTATION

Le réservant est représenté par son responsable commercial, Monsieur Romain CARDONNA, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

Le réservataire est représenté par Grégoire Charpentier, Directeur Général, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

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

Les parties conviennent que les présentes sont un préalable à leurs engagements respectifs, et qu'une promesse unilatérale de vente sera régularisée dans les meilleurs délais, par devant, Maître PICARD-DEYME Laura, Notaire au Puy Sainte Réparate. Le RESERVATAIRE sera accompagné par l'étude de maître COURANT, Notaire à Aix-en-Provence.

En date du 17 juin 2021, il a été délivré un permis d'aménager portant le numéro « PA 013 082 21 M0001 » à la SARL YI FINANCES, autorisant la création d'un lotissement dénommé « LE DOMAINE DE VERSAILLE » sur la commune de ROGNES. En date du 5 octobre 2022, le dit permis d'aménager a fait l'objet d'un transfert au bénéfice du RESERVANT. En date du 10 octobre 2023 un permis d'aménager modificatif a été obtenu par le RESERVANT, dont une copie a d'ores et déjà été remise par le RESERVANT au RESERVATAIRE, ce que ce dernier reconnaît expressément.

Le géomètre expert de l'opération est : CG expert
Cabinet : CG expert
Adresse : 1652 AVENUE PAU JULIEN 13100 LE THOLONET
Mail : s.carne@cgexpert.fr

e

RC

L'architecte coordinateur de l'opération est :
 Cabinet : ALLIOTTE ARCHITECTE
 Adresse : 11a rue rue Dragon 13006 Marseille
 Mail : secretariat-alliotte.architecte@outlook.fr

Le réservataire déclare avoir reçu copies et pris connaissance des pièces essentielles suivantes

Le permis d'aménager et ses éventuels modificatifs,
 Le plan de masse, le plan de situation, le plan de commercialisation,
 Le règlement du lotissement,
 Le cahier des charges du lotissement,
 Le programme des travaux,
 Les statuts de l'Association syndicale,
 L'état des risques et pollution,
 L'étude de sol voirie,
 Réglementation particulière du PLU (zone risque inondation)

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

Etude : Me Laura PICARD-DEYME
 Adresse : 36-38 Chem. de la Station, 13610 Le Puy Sainte Réparate
 Tél : 04 42 50 09 09

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

1 - DESIGNATION

Le **RESERVANT** confère au **RESERVATAIRE** qui l'accepte, **sans faculté de substitution**, la faculté d'acquérir dans les conditions ci-après définies, le lot numéro MACRO LOT 1 de l'opération précitée, d'une superficie approximative de 1920 m², la surface précise devant résulter du plan de bornage qui sera annexé à l'acte authentique de vente et dressé par le géomètre expert susnommé, ainsi qu'il est indiqué ci-dessous.

Obligation d'information sur le bornage à effectuer

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme, la destination envisagée sur le terrain objet des présentes étant la construction de 12 logements sociaux au maximum, il est ici précisé qu'un bornage devra être effectué aux frais du réservataire et son descriptif annexé à l'acte de vente.

La surface de plancher (SDP) autorisée sur le lot vendu est de 1 070m² et la surface imperméabilisée maximale sur le lot vendu, tout comme l'emprise au sol, est de 1500m².

Le réservataire déclare avoir parfaite connaissance de la nature et des caractéristiques du lot présentement vendu pour s'être rendu sur ledit terrain avant la signature du présent contrat de réservation.

Avant tout dépôt de demande de permis de construire, le réservataire devra s'assurer par lui-même des conditions d'accessibilité à son lot, ainsi que de l'emplacement des niches d'abri compteur, des murs techniques, des candélabres, des arbres, des lampadaires ou de tout autre élément dépendant de l'aménagement du lotissement.

e

Re

2 – PRIX DE VENTE

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

TROIS CENT MILLE EUROS (300 000 euros) Hors TVA sur marge, non incluse, mais à parfaire au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

Il est précisé que le Prix de vente ne tient pas compte :

- des frais d'acte de vente,
- des frais annexes ci-après exposés,
- s'il y a lieu des frais d'emprunt de l'acquéreur avec ses annexes, des travaux personnels décidés par l'acquéreur.

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

3 – PROPRIETE – JOUISSANCE

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

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

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

4 – CONDITIONS SUSPENSIVES

4.1 CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVATAIRE

4.1-1 FINANCEMENTS

OBTENTION DES SUBVENTIONS

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention des subventions (Etat, Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône et Métropole Aix Marseille Provence) relatives aux logements locatifs sociaux.

OBTENTION D'UN ACCORD DE PRINCIPE SUR LES GARANTIES D'EMPRUNT

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention des accords de principes sur les garanties d'emprunt de la part des collectivités territoriales à hauteur de 100 % des prêts aidés.

4.1-2 OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Le réservataire a déjà obtenu un permis de construire pour la réalisation de 12 logements sociaux PC n° 013 082 21 M 0057. Compte tenu des évolutions du dossier, l'obtention d'un permis de construire modificatif sera nécessaire.

La présente réservation est donc consentie sous la condition suspensive de l'obtention par le réservataire d'un permis de construire modificatif devenu définitif qu'il s'engage à déposer avant le 30/01/2024.

4.2 : CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU RESERVANT

=> La présente réservation est consentie sous la condition suspensive que le permis d'aménager modificatif déposé exposé ci-dessus ne fasse pas l'objet de recours des tiers ni de retrait administratif et qu'en conséquence le réservant puisse mettre en œuvre la réalisation de ce lotissement.

=> La présente réservation est consentie sous la condition suspensive que le réservant se porte acquéreur de l'assiette de l'opération d'aménagement envisagée.

5- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

=> Le réservataire prendra le bien immobilier vendu dans l'état où il se trouvera au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

=> Le réservataire souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent ou pourront grever le bien immobilier ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, ou administratives et à profiter en retour de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le réservant.

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

Il est rappelé la présence de deux canalisations du canal de Provence sur le lot, lesquelles sont repérées au plan de composition PA4.

=> Le réservataire acquittera tous les frais, droits et honoraires des présentes et de l'acte authentique de vente et de ses suites.

6 – SERVITUDES

- Canalisations du Canal de provenance indiquées sur le plan de composition PA4
- zone d'aléa inondation prescrite au PLU de la commune de Rognes
- surface imperméabilisée à respecter car les eaux de pluie de chaque lot sont récupérées dans le bassin de rétention commun

7 – MISE EN VIABILITE DU LOT VENDU

Le réservant s'engage à réaliser la mise en viabilité du lot vendu, conformément aux prescriptions du programme des travaux et aux directives complémentaires qui pourraient lui être éventuellement demandées, en cours de travaux, par la Municipalité, les administrations concernées ou les tiers, pour tenir compte d'un changement de réglementation ou de difficultés techniques spécifiques à ce projet.

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

8 - SONDAGES, ETUDES DE SOL ET ALTIMETRIES

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

E

AL

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

Le RESERVANT attire l'attention du RESERVATAIRE sur le fait :

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

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

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

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

Le réservataire devant néanmoins, après sondages, remettre le terrain en l'état.

Si avant la signature de l'acte authentique de vente, ces sondages et études révèlent que le terrain vendu nécessite une adaptation que le réservataire ne peut assurer financièrement, ce dernier pourra renoncer à son acquisition, sans indemnité de part ni d'autre, et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes lui sera restituée sur demande écrite du réservataire au réservant.

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

Etant entendu que dans ce cas, la présente réservation sera caduque de plein droit sans indemnité ni de part ni d'autre et l'indemnité d'immobilisation versée aux présentes sera restituée au réservataire, sur demande écrite de ce dernier au réservant.

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

9 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

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

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

10 - ASSOCIATION SYNDICALE

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

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




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

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

11 – REALISATION DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, devra être constatée par acte authentique en l'étude du notaire ci-dessus désigné. Cet acte devra être régularisé au plus tard à la date du **02/09/2024**.

En toutes hypothèses, les parties rappellent qu'elles ont convenu entre elles que les présentes sont un préalable à leurs engagements respectifs, et qu'une promesse unilatérale de vente sera régularisée dans les meilleurs délais, par devant, Maître PICARD-DEYME, Notaire au Puy St Réparate.

12 – FRAIS ANNEXES

12.1 ANTERIEUR A LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

L'attention du réservataire est attirée sur le fait que les honoraires de l'architecte coordonnateur d'un montant de 840 euros seront à régler directement à ce dernier, au moment de la validation du ou des permis de construire. Le réservataire s'y oblige expressément.

13.2 LE JOUR DE L'ACTE DE VENTE

- => Les frais d'acte notariés (comprenant outre les frais d'actes sur le prix de vente du lot, la quote-part du dépôt de pièces du lotissement et de l'acte de cession des voies).
- => Le plan de vente individuel du lot au géomètre pour un montant de : 540 euros TTC.
- => La caution voirie et réseau pour un montant de : 3000 euros
- => La caution obligation acquéreur pour un montant de : 1000 euros
- => Les frais de constitution de l'association syndicale pour un montant de : 150 euros

12.3 POSTERIEUR A L'ACTE DE VENTE

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

13 - NOTIFICATION PAR ENVOI ÉLECTRONIQUE

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

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

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




14 - ENVOI ELECTRONIQUE

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

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

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

15 - ADRESSES ELECTRONIQUES

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

d.rosanvallon@familleprovence.fr
m.bartolini@familleprovence.fr

16- MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES

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

Les informations ainsi récoltées font l'objet :

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

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

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

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

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux

 

données les concernant directement auprès de la SAS HECTARE. Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés

Fait en deux exemplaires, à Aix-en-Provence

Le 22.11.2023

Le RESERVATAIRE

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

Lu et Approuvé



A handwritten signature is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'FAMILLE ET PROVENANCE' around the perimeter and 'SIS ANONYME' in the center.

Le RESERVANT

Signature précédée de la mention
« Lu et Approuvé »

Lu et Approuvé



A long, sweeping handwritten signature.

HECTARE
URBANISME DURABLE
EXPOBAT VILLAGE / PLAN DE CAMPAGNE
13480 CABRIES
04 42 02 00 92
SIREN 351 333 660