

Commune de Saint-Julien-les-Rosiers



DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

AMENAGEMENT D'UNE ZONE A SAINT- JULIEN-LES-ROSIERS / ZONE COMMERCIALE, LOTISSEMENT ET AMENAGEMENTS ROUTIERS

2-1 Dossier d'autorisation environnementale initial - Annexes 1ère partie

G. ANNEXES



LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Décision à l'issue de la demande d'examen au cas par cas

Annexe 2 : Délibération de la commune de Saint-Julien-les-Rosiers approuvant le projet de giratoire sur la RD904

Annexe 3 : Justificatif de propriété des parcelles 26 ; 27 et 28 section CC de la commune de Rousson

Annexe 4 : Justificatif de propriété de la parcelle 88 section AR de la commune de Saint-Julien-les-Rosiers

Annexe 5 : Justificatif de propriété de la parcelle 22 section AS de la commune de Saint-Julien-les-Rosiers - Projul

Annexe 6 : Convention PUP entre la commune de Saint-Julien-les-Rosiers et la société PROJUL

Annexe 7 : Justificatif de propriété de la parcelle 22 section AS de la commune de Saint-Julien-les-Rosiers – Terres du soleil Promotion

Annexe 8 : AVP Giratoire et voiries, Cereg, 2024

Annexe 9 : Super U, Projul, 2024

Annexe 10 : Plan projet, Terres du soleil Promotion, 2024

Annexe 11 : Qualité de l'eau du Ruisseau Grabieux mesurées au niveau de la station GRABIEUX A ST-MARTIN-DE-VALGALGUES (code station : 06127300) entre 2013 et 2023

Annexe 12 : Etude hydraulique, Cereg, 2023

Annexe 13 : Pré-diagnostic écologique, Cereg, 2023

Annexe 14 : Fiche de caractérisation de la zone humide du Serre

Annexe 15 : OAP 3 – SECTEUR « ENTREE DE VILLE – LE SERRE »

Annexe 16 : Engagement de fourniture des plans de récolement des ouvrages hydrauliques

Annexe 17 : Attestation d'entretien des ouvrages hydrauliques

Annexe 18 : Fiche de description des sites Natura 2000

Annexe 1 : Décision à l'issue de la demande d'examen au cas par cas

**Décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement**

Le préfet de région, en tant qu'autorité en charge de l'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement,

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 ;
- Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;
- Vu l'arrêté de la ministre de l'Environnement de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle de formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région Occitanie, en date du 30 janvier 2023, portant délégation de signature au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- Vu les demandes d'examens au cas par cas relatives aux projets référencés ci-après :
- **demande n°2024 – 012706 ;**
 - **construction d'un supermarché sur la commune de Saint-Julien-Les-Rosiers (Gard) ;**
 - **déposée par la SAS « PROJUL » ;**
 - **reçue et considérée complète le 4 janvier 2024 ;**

et

- **demande n°2024 – 012707 ;**
- **création d'un carrefour giratoire sur la RD 904, d'une voirie de desserte et de viabilisation de lots à bâtir sur les communes de Saint-Julien-les-Rosiers et de Rousson (Gard) ;**
- **déposée par la commune de Saint-Julien-Les-Rosiers ;**
- **reçue et considérée complète le 4 janvier 2024 ;**

- Vu la consultation de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) du Gard en date du 22 janvier 2024 ;
- Vu la consultation de l'agence régionale de santé (ARS) du Gard en date du 22 janvier 2024 ;

Considérant la nature des projets :

- qui s'inscrivent dans la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble comprenant les opérations suivantes :
 - la construction d'un carrefour giratoire de 18 m de rayon et de ses aménagements complémentaires (bretelles, trottoirs, quais bus...) sur la route départementale RD 904 au niveau de la limite communale entre Saint-Julien-les-Rosiers et Rousson ;
 - la construction, depuis la bretelle est de ce futur carrefour, d'une voie de desserte et de viabilisation d'un projet de développement urbain et commercial décrit ci-après ;
 - la construction d'un supermarché de l'enseigne « SUPER U » présentant une emprise de 2 803 m² pour une surface de plancher de 2 910 m² et comprenant une station service de 4 pistes ;
 - la création de voiries internes et d'un parking de 108 places de stationnement dédiées à la clientèle du supermarché comprenant 2 places PMR standards, 1 place PMR pour la recharge des véhicules électriques, 5 places pour la recharge des véhicules électriques, 20 places perméables pré-équipées pour la recharge de véhicules électriques et 80 places perméables standards ;
 - l'implantation d'une ombrière photovoltaïque de 606 m² au niveau du parking du supermarché ;
 - l'aménagement d'un futur lotissement prévoyant la construction de 5 bâtiments d'habitats collectifs et des aménagements complémentaires qui restent à préciser ;
 - la création d'un bassin de gestion des eaux pluviales présentant un volume utile de 1 331 m³ et visant à compenser l'imperméabilisation induite par l'ensemble de l'opération (giratoire, voie de desserte, supermarché, lot composé de 5 bâtiments d'habitats collectifs) ;
 - l'aménagement de 3 614,30 m² d'espaces verts et la végétalisation du parking du supermarché (plantation de 32 arbres) ainsi que les aménagements paysagers prévus au niveau du bassin de gestion des eaux pluviales, du giratoire, de la voie de desserte ou encore du lotissement ;
- qui relèvent des rubriques n° 6 et 41.a du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement ;

Considérant la localisation des projets :

- sur tout ou partie des parcelles n° « 88 AR », « 28 CC », « 26 CC », « 27 CC » et « 22 AS » positionnées sur le territoire des communes de Saint-Julien-les-Rosiers ou de Rousson ;
- au sein d'un secteur composé :
 - de zones déjà artificialisées (RD 904 et alentours) classées en zones urbaines « UB » et « UD », respectivement au titre des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes de Saint-Julien-les-Rosiers et de Rousson ;
 - d'une friche agricole classée en « zone à vocation d'activités artisanales et industrielles destinées uniquement aux commerces, aires de stationnement et stations services (zone « Uec ») et en « zone de mixité urbaine de moyenne densité avec 50 % à 100 % de logements sociaux » (zone « Ubh2 ») au titre du PLU de Saint-Julien-les-Rosiers ;
- au sein d'un secteur à caractère artificialisé ou composé de friches agricoles présentant globalement un enjeu écologique « faible » à « très faible », à l'exception d'une prairie humide identifiée au sud-ouest de la parcelle « AS 22 » présentant un enjeu écologique « fort » selon le pré-diagnostic réalisé dans le cadre du projet ;
- au droit d'une zone présentant un risque « fort » lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles ;
- en dehors des zones inondables identifiées par le plan de prévention des risques inondation (PPRI) du Bassin du Gardon d'Alès, approuvé le 9 novembre 2010 ;

- en dehors des zones d'inventaires et de protection naturalistes et paysagères (ex : site Natura 2000, site classé...) ;

Considérant que les impacts potentiels des projets sur l'environnement et la santé humaine ne devraient pas être significatifs compte tenu des engagements des maîtres d'ouvrage à mettre en place (pour les opérations qui les concernent) des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation des impacts potentiels des projets, dès leurs conceptions, en phase chantier et en phase exploitation, notamment :

- la mise en place d'un chantier vert sur le site comprenant l'installation de bacs de rétention et de décantation pour éviter la pollution des sols et des eaux ou encore l'installation d'une aire étanche au niveau des aires de stockage des produits polluants ainsi que des zones de stationnement, de ravitaillement et de lavage des engins et des poids lourds afin d'éviter toutes pollutions du sol ;
- le stockage des hydrocarbures et des autres produits polluants (liants, huiles usagées, peinture, adjuvants...) dans des cuves doubles parois ou équipées de bacs de rétention étanches ;
- la mise à disposition en permanence sur le chantier des bâches étanches, des produits absorbants et des kits antipollution pour palier à une éventuelle pollution accidentelle ;
- l'arrosage du chantier pour éviter l'envol de poussières ;
- le déroulement des terrassements en conditions météorologiques favorables afin d'éviter et de réduire les risques liés au retrait-gonflement des argiles ;
- la réutilisation sur place des matériaux déblayés puis l'acheminement des matériaux excédentaires vers les installations de gestion des déchets adaptées suivant leur nature ;
- la collecte, le tri et la valorisation des déchets de chantier (le brûlage des déchets est proscrit) ;
- la mise en place de dispositifs permettant de contenir une pollution accidentelle en cas de survenance d'un événement, au sein du bassin de compensation ;
- la réalisation de places de parkings perméables et d'espaces verts permettant ainsi de réduire l'imperméabilisation des sols et le ruissellement urbain ;
- l'adaptation de la phase de chantier à la phénologie des espèces en programmant le commencement des travaux hors de la période de nidification des oiseaux, de la période de reproduction des amphibiens et des reptiles et de la période d'hibernation ou de reproduction des chiroptères ;
- la mise en place de dispositifs anti-franchissement pour les amphibiens au niveau des fossés, notamment le fossé présent à l'est de la zone d'emprise du chantier, afin que les individus de ces espèces ne puissent être écrasés par le chantier ;
- la lutte contre la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) ;
- l'implantation de candélabres équipés de projecteurs LED afin de réduire la consommation d'énergie, ainsi que la limitation et l'adaptation de l'éclairage si des travaux de nuits sont prévus ce qui permettra de réduire les impacts négatifs sur le déplacement des espèces et en particulier des chiroptères ;
- la réalisation d'aménagements paysagers (espaces verts, végétalisation du bassin de rétention, plantations d'arbres...) participant à l'intégration paysagère du projet ;
- l'implantation d'ombrières photovoltaïques au niveau du parking permettant d'améliorer le confort thermique des usagers et de participer au développement d'énergies renouvelables sur le territoire sans induire une consommation d'espaces supplémentaire ;

- la création d'un bassin de compensation à l'imperméabilisation mutualisé et dimensionné pour les projets de création du giratoire, de la voie de desserte des lots à bâtir et des aménagements prévus sur le site (magasin « SUPER U » et lotissement) ;
- la réalisation d'une compensation surfacique à hauteur de 200 % de la prairie humide qui sera impactée à la fois par la création du bassin de compensation et également par la création du supermarché de l'enseigne « SUPER U », étant précisé que « *la carrière abandonnée, présente au Nord de la zone d'étude pourrait, après étude, servir de compensation à la prairie humide détruite* » ;

Considérant que les projets devront se conformer aux prescriptions établies dans le cadre de la procédure requise au titre des articles R. 214-1 et suivants du Code de l'Environnement (« dossier Loi sur l'Eau »), notamment en ce qui concerne la prise en compte de l'imperméabilisation du site et de la destruction de la prairie humide ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, les projets ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1^{er}

Les projets de construction d'un supermarché, de création d'un carrefour giratoire sur la RD 904, d'une voirie de desserte et de viabilisation de lots à bâtir sur les communes de Saint-Julien-les-Rossiers et de Rousson (Gard), objet des demandes n°2024 – 012706 et 2024 – 012707, ne sont pas soumis à étude d'impact.

Cette décision vaut retrait de la décision implicite de soumission à évaluation environnementale en l'absence de décision dans le délai de trente-cinq jours, à compter de la saisine, prévue par le Code de l'environnement.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles les projets peuvent être soumis.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr>.

Fait à Montpellier, le 10 février 2024

Pour le préfet de Région et par délégation,
pour le directeur régional et par délégation,
le chef de la division Autorité environnementale est

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa mise en ligne sur internet.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le préfet de région
DREAL Occitanie
1 rue de la Cité administrative Bât G
CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9

Annexe 2 : Délibération de la commune de Saint-Julien-les-Rosiers approuvant le projet de giratoire sur la RD904

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du jeudi 6 juillet 2023

L'an deux mille vingt-trois, le six juillet à dix-huit heures, le conseil municipal de la commune de Saint Julien les Rosiers, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur BORD, Maire.

Présents : Mmes PEIRETTI GARNIER - LIS - DEVISE - SIAU - STECKIOW - BONET - CURTO - JULLIAN SICARD-

Mrs BORD - PLANTIER - HIGON - MARTIN - PIC - CRUVELLIER - FOFANA- STASLACZYK

Absent représenté : Mr DALVERNY par Mr BORD

Absents excusés : Mmes AGULHON MALLIA - ANGER - GEORGES

Mrs HUPRELLE - MOUTON - POUEVIGNE -

Secrétaire : Mr HIGON

D_2023_26 : Pouvoir de signature de Monsieur le Maire concernant les documents liés à la procédure réglementaire associée à la construction du projet de giratoire sur le CD 904 et pour l'extension du cimetière.

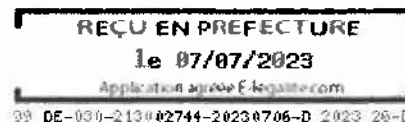
Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que le projet de construction d'un giratoire sur le CD 904 à l'entrée Nord de la commune ainsi que le projet d'extension du cimetière ont fait l'objet d'études hydrauliques et d'un dossier de porter à connaissance au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement (« dossier Loi sur l'Eau »).

Il indique que les dossiers n'ont pas montré d'incidences négatives ni sur l'environnement ni sur le risque inondation.

Afin que l'instruction puisse être réalisée par les services de l'état (DDTM du Gard), Monsieur le Maire propose que le Conseil Municipal lui donne le pouvoir de signer l'ensemble des documents liés à cette procédure réglementaire pour les projets visés ci-dessus.

Le conseil municipal valide à l'unanimité la proposition du maire ci-dessus.

Le Maire
SERGE BORD



Mise en ligne sur le site internet de la commune (www.saintjulienlesrosiers.fr) le 07/07/2023

Annexe 3 : Justificatif de propriété des parcelles 26 ; 27 et 28 section CC de la commune de Rousson

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du jeudi 5 octobre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le cinq octobre à dix-huit heures, le conseil municipal de la commune de Saint Julien les Rosiers, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur BORD, Maire.

Présents : Mmes PEIRETTI GARNIER – GEORGES - LIS – DEVISE - SIAU – STECKIW - BONET

Mrs BORD - PLANTIER – POUEVIGNE - HIGON – MARTIN - PIC – DALVERNY - CRUVELLIER – STASIACZYK

Absent représenté : Mme CURTO par Mme PEIRETTI GARNIER

Absents : Mme ANGER – Mrs HUPRELLE – FOFANA - MOUTON

Absents excusés : Mmes AGULHON MALLIA – JULIAN SICARD

Secrétaire : Mr PLANTIER

D_2023_34 : Acquisition de terrain pour l'aménagement d'un giratoire sur le CD 904 des parcelles CC n° 207 de 186 m² - CC n° 209 de 126m² - CC n° 211 de 598 m²

Propriété de Mme CHALIER Catherine et Mme CHALIER Pascale épouse PERROIS.

Monsieur le Maire présente au conseil municipal un plan cadastral faisant ressortir les emplacements nécessaires pour l'aménagement d'un giratoire sur le CD 904 et notamment celles situées sur les terrains des consorts CHALIER.

Monsieur le Maire fait part qu'il a obtenu la promesse de vente à 13.650.00 € pour ces parcelles, qui forment au total une superficie 910 m², et demande au conseil municipal de bien vouloir délibérer.

Après avoir délibéré, le conseil municipal de la commune de Saint Julien les Rosiers décide à l'unanimité

- d'acquérir aux conditions énoncées ci-dessus, les parcelles CC n°207-209-211, au prix de 13 650 €.
- d'inscrire au budget 2023 de la commune à l'article 2111 les crédits nécessaires
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents et actes notariés afférents à cette opération.

Le Maire
Serge BORD



Annexe 4 : Justificatif de propriété de la parcelle 88 section AR de la commune de Saint- Julien-les-Rosiers

----- Message transféré -----

De : bastide joffray <bastidejoffray@gmail.com>

Date : 2024-01-15T06:40:06.000+01:00

Sujet : Re: Fw: nouvelle bretelle d'accès

À : <dgs@saintjulienlesrosiers.fr>

Bonjour Mr Lopez,

Nous avons bien étudié votre nouvelle ébauche concernant le projet du giratoire après discussions avec mon frère l'implantation me paraît optimale

Pour information nous avons rencontré le propriétaire de la maison parcelle AR 86 suite à notre rendez-vous fin d'année avec Mr Bord et Monsieur Poudevigne; nous lui avons proposé le rachat de cette maison et nous sommes dans l'attente d'une réponse fin février dans l'hypothèse d'une acquisition nous envisagerons la démolition de ce bâtiment ainsi que celui du bar le mistral ayant pour projet la reconstruction d'un bâtiment type petit centre commercial.

Néanmoins si cette opportunité n'est pas réalisable nous allons définir avec le propriétaire de cette maison de limiter les accès à la servitude notamment en rendant privatif l'accès au mistral en contrepartie nous rétrocéderons un peu de terrain sur l'arrière.

Bien cordialement Joffray BASTIDE.

----- Message transféré -----

De : <dgs@saintjulienlesrosiers.fr>

Date : 2023-12-05T18:22:29.000+01:00

Sujet : nouvelle bretelle d'accès

À : bastidejoffray@gmail.com <bastidejoffray@gmail.com>

Bonjour,

Je vous prie de trouver ci-joint le plan d'implantation de la nouvelle bretelle d'accès au giratoire.

Merci en retour de nous confirmer votre accord ou votre désaccord.

Bien Cordialement

Stéphan LOPEZ DGS

Tel 04 66 86 00 59



Annexe 5 : Justificatif de propriété de la parcelle 22 section AS de la commune de Saint- Julien-les-Rosiers - Projul



**Jacques BRISARD - Dominique GOLA-VASSAL,
Anne-France GAZAGNE - Elodie SANCHEZ
NOTAIRES**

Route des Plages
30470 AIMARGUES
TEL 04 66 88 00 16
FAX Me BRISARD 04 66 88 56 91
FAX Me GONZALVEZ 04 66 88 67 51
FAX Me GOLA-VASSAL 04 66 88 67 51

ATTESTATION

JE SOUSSIGNÉE Maître Dominique GOLA-VASSAL, Notaire Associé de la Société dénommée « Jacques BRISARD, Dominique GOLA-VASSAL, Anne-France GAZAGNE, Elodie SANCHEZ, Notaires associés d'une société civile professionnelle, titulaire de l'Office Notarial », à AIMARGUES (Gard), Route des Plages, Chemin de l'Abrivado,

CERTIFIE ET ATTESTE QUE :

Suivant acte reçu par Maître Emmanuel GUY, Notaire à ALES (Gard) le 26 avril 2023, avec ma participation,

Monsieur Jean-Louis Jacques Léopold **GUIRAUD**, retraité, et Madame Geneviève Marinette **BOTTONI**, retraitée, demeurant ensemble à ROUSSON (30340) 11 traverse de Canabias.

Monsieur est né à ALES (30100) le 6 décembre 1946,

Madame est née à ALES (30100) le 30 juillet 1947.

Mariés à la mairie de SALINDRES (30340) le 9 août 1969 initialement sous le régime de la Communauté réduite aux acquêts conventionnelle aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Maurice SURDON, notaire à ALES (30100), le 15 juillet 1969.

Actuellement soumis au régime de la Communauté universelle aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Michel CANONGE, notaire à ALES (30100) le 14 août 2018, devenu définitif par suite de non opposition.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

ONT CONSENTI A :

La Société dénommée **PROJUL**, Société par actions simplifiée au capital de 1000,00 €, dont le siège est à VENDARGUES (34740), parc Hermès-Route de Jacou, identifiée au SIREN sous le numéro 839953098 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

UNE PROMESSE UNILATERALE DE VENTE portant sur le bien ci-après désigné :

DÉSIGNATION

A SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS (GARD) 30340 LA SAUZE,
Une parcelle de terrain d'une surface de 17.400 m² environ à détacher d'un plus grand corps.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	22	LA SAUZE	02 ha 32 a 08 ca

La promesse de vente ayant été consentie sous diverses charges et conditions et pour une durée expirant le **31 janvier 2026**, à seize heures.

EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A Aimargues,
Le 1^{er} juillet 2024.

P/O Maître Dominique GOLA-VASSAL

M. Alexandre CHAPERON



Annexe 6 : Convention PUP entre la commune de Saint-Julien-les-Rosiers et la société PROJUL

L'an deux mille vingt-trois, le sept décembre à dix-huit heures, le conseil municipal de la commune de Saint Julien les Rosiers, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur BORD, Maire.

Présents : Mmes GEORGES - LIS – DEVISE - SIAU - BONET - JULLIAN SICARD

Mrs BORD - PLANTIER – POUDÉVIGNE - HIGON – MARTIN - PIC – CRUVELLIER – STASIAZYK - DALVERNY

Absents représentés : Mme STECKIW par Mr MARTIN- Mme PEIRETTI GARNIER par Mr HIGON – Mme CURTO par Mme GEORGES

Absents : Mme ANGER — Mr MOUTON

Absents excusés : Mmes AGULHON MALLIA - Mrs HUPRELLE – FOFANA

Secrétaire : Mr POUDÉVIGNE

D_2023_60 : Approbation du périmètre de projet urbain partenarial (PUP) et d'une convention PUP avec la société PROJUL- Aménagement d'un giratoire sur le cd 904 et voie de desserte-secteur Le SERRE.

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L332-11-3 et L332-11-4,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général des Impôts,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Julien les Rosiers approuvé le 20/02/2020

Monsieur le Maire précise au Conseil municipal qu'il existe un dispositif de financement permettant aux collectivités de faire participer les propriétaires fonciers, lotisseurs, constructeurs au financement des équipements publics nécessaires aux opérations d'aménagement et de construction dans les zones U et AU des PLU.

Ce dispositif se concrétise par l'établissement d'une convention appelé Projet Urbain Partenarial (PUP), conclue entre l'opérateur et la Commune demeurant compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU).

L'urbanisation de la zone urbaine Uec et Ubh2 du PLU en vigueur, au Nord-Est de la commune, en limite avec la commune de ROUSSON, induit la réalisation d'équipements publics afin de rendre possible les opérations d'aménagement et de construction et de mettre en sécurité ce secteur de la commune, répondant aux besoins des habitants.

Cette zone est d'ailleurs concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « **Entrée de ville – Le Serre** » figurant dans le PLU qui prévoit explicitement son aménagement dans le cadre d'un objectif de « *délimitation d'une entrée de ville qualitative et de manière sécurisée par la création d'un giratoire* » sur la RD 904 et d'une nouvelle voie de desserte de la zone.

Dans ce cadre, la société PROJUL a établi un projet visant à la réalisation d'un magasin SUPER U sur la parcelle cadastrée AS n°22 au lieu-dit Le Sauze à SAINT JULIEN LES ROSIERS classée dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zone urbaine Uec, selon un programme comprenant une surface commerciale de 2910 m² de superficie de plancher, 108 places de parking dont une partie sur une ombrière photovoltaïque de 606 m², et une station essence de 4 pistes.

Ce projet de construction nécessite la réalisation de ce carrefour giratoire articulant la RD 904 et une nouvelle voie publique communale à aménager dans le cadre de travaux de voirie pour permettre son accès. L'acte de vente signé par la société PROJUL pour l'acquisition de cette parcelle comportait d'ailleurs une condition suspensive liée à la création dudit giratoire.

Il est rappelé que compte tenu du fait que ce giratoire sera réalisée sur le domaine public communal mais également sur le domaine public du Département du GARD, une convention de délégation de maîtrise d'ouvrage public a été signée entre ces deux personnes publiques, permettant à la commune d'assurer la maîtrise d'ouvrage de cet équipement public sous le contrôle du Département.

Le projet de construction implique aussi :

- la desserte en réseaux, AEP, défense incendie, éclairage public, électrique et communications,
- la mise en place d'un bassin de rétention et réseaux d'assainissement pluvial
- l'aménagement paysagers et la signalisation.

REÇU EN PREFECTURE

le 08/12/2023

Application agréée E-Registre.com

99_DE-050-213002744-20231207-D_2023_60-D

Dans ces conditions et dans la mesure où ce projet est situé en zone U du PLU, le constructeur propose de participer au financement du coût de ces équipements publics à réaliser, nécessaires à son installation par le biais de la signature d'un projet urbain partenarial.

Dans ce cadre, la Commune de Saint Julien-les-Rosiers et la société PROJUL se sont donc rapprochés pour conclure une convention de projet urbain partenarial (PUP) au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

Le projet de convention de PUP figure en annexe de la présente délibération.

Cette convention détermine les conditions de participation financière du Constructeur au coût des équipements publics susvisés, notamment le montant et les modalités de paiement de cette participation au coût des équipements publics due par le Constructeur, en déterminant son périmètre d'application correspondant au projet.

Elle rappelle le programme de construction de la société PROJUL ainsi que les équipements publics qui lui sont nécessaires, à réaliser avec leur coût prévisionnel.

Le coût prévisionnel global de ces équipements publics s'élève à **1.842.860,37 € HT**.

Le montant de la participation du Constructeur au coût de ces équipements publics est fixé à proportion des besoins de son projet, selon le détail établi dans la convention. Elle s'élève à un montant de **589.571,47 € HT** selon les termes de la convention, ce montant est insusceptible de révision.

Elle sera acquittée par le constructeur sous la forme d'un apport de terrain d'emprise du giratoire, du bassin de rétention et de la voie de desserte valorisé à hauteur de 67 300 € et le versement pour solde d'une participation financière d'un montant de **589.571,47 euros HT**

Le paiement de la contribution financière prévue par la convention se fera comme suit :

- 40% à la date d'ouverture de chantier du SUPER U
- 40% après avoir réalisé au moins 80 % des travaux du giratoire et voie de desserte
- 20% après réalisation totale des travaux du giratoire et voie de desserte

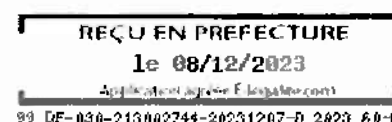
En parallèle, la Commune s'engage à faire toutes diligences pour respecter le calendrier prévisionnel de réalisation établi en annexe de la convention.

En application des dispositions contenues à l'article L.332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées sur le terrain d'assiette du projet de construction de la société PROJUL correspondant au périmètre délimité par la convention de PUP, seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement. Cette exonération est établie pour les 10 ans dans les conditions définies par le code de l'urbanisme.

Le conseil municipal, après avoir délibéré, **DECIDE** à l'unanimité :

- **d'approuver** le périmètre du projet urbain partenarial et la convention de projet urbain partenarial à conclure avec la société PROJUL telle qu'exposée ci-dessus, figurant en annexe de la présente délibération,
- **d'autoriser** Mr le Maire à signer cette convention de projet urbain partenarial, et tout acte s'y rapportant
- **d'inscrire** aux budgets successifs de la commune les crédits nécessaires pour réaliser cette opération.

Le Maire
Serge BORD



CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

ENTRE

La Commune de **SAINT JULIEN LES ROSIERS** représentée par, son Maire agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 07 décembre 2023 domicilié ès qualités Hôtel de Ville, 376 Av. des Mimosas, 30340 Saint-Julien-les-Rosiers.

Ci-après dénommée « *La Commune* »

D'une part,

ET

La société en nom collectif (SNC) **PROJUL**, inscrite au RCS de Montpellier sous le numéro 839 953 098 représentée par sa gérante Madame Florence APARICI domicilié ès qualités au siège social Route de Jacou 34747 Vendargues Cedex

Ci-après dénommée « *Le Constructeur* »

D'autre part,

PREALABLEMENT AUX PRESENTES IL A ETE EXPOSE QUE

Le Constructeur a établi un projet visant à la réalisation d'un magasin SUPER U sur la parcelle cadastrée AS n°22 au lieu-dit La Sauze à SAINT JULIEN LES ROSIERS classée dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, approuvé par délibération du Conseil municipal du 20 février 2020, en zone urbaine UEc.

Compte tenu du fait que ce carrefour giratoire sera réalisée sur le domaine public communal mais également sur le domaine public du Département du GARD, une convention de délégation de maîtrise d'ouvrage a été signée entre ces deux personnes publiques à cette fin.

Le projet de construction du magasin SUPER U porté par la société PROJUL nécessite la réalisation ce carrefour giratoire articulant la RD 904 et une nouvelle voie publique communale à aménager dans le cadre de travaux de voirie pour permettre son accès.

L'acte de vente signé par la société PROJUL pour l'acquisition de cette parcelle comportait d'ailleurs une condition suspensive liée à la création dudit giratoire.

Le projet de construction implique aussi :

REÇU EN PREFECTURE

Le 08/12/2023

Application approuvée l'agent

- la desserte en réseaux AEP, défense incendie, éclairage public, électrique et communications,
- la mise en place d'un bassin de rétention et réseaux d'assainissement pluvial
- l'aménagement paysagers et la signalisation.

Le plan de ces équipements publics à réaliser figure en annexe 3 de la présente convention.

Dans ces conditions et dans la mesure où le projet est situé en zone urbaine du PLU en vigueur, le Constructeur propose de participer au financement de la réalisation d'une partie -de ces-équipements public qui lui sont nécessaires par le biais de la signature d'une convention de projet urbain partenarial.

Dans ce cadre, la Commune de Saint Julien-les-Rosiers, en tant que collectivité compétente en matière de plan local d'urbanisme et la société PROJUL, en sa qualité de constructeur, se sont rapprochés pour conclure une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme :

« II. Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements. ».

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet de déterminer les conditions de participation financière du Constructeur au coût des équipements publics susvisés, notamment le montant et les modalités de paiement de cette participation au coût de l'équipement public due par le Constructeur, en déterminant son périmètre d'application.

En application de l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, cette convention fixe aussi la durée pendant laquelle les constructions édifiées dans le périmètre délimité par la convention sont exclues de la taxe d'aménagement instaurée par délibération du Conseil municipal n°D-2014-63 en date du 20-11-2014

Ceci ayant été exposé, il a été convenu ce qui suit

ARTICLE 1— Objet et nature de la convention

Par la présente convention, le Constructeur s'engage à participer au financement du coût des équipements publics à réaliser listés à l'article 3 ci-après et nécessaires à la desserte de son projet.

La convention est passée sur le fondement de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme.

REÇU EN PREFECTURE

Le 08/12/2023

Appréhension après 1. logistix.com

ARTICLE 2 — Périmètre de la convention de projet urbain partenarial

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

ARTICLE 3 — Programme de construction nécessitant la réalisation d'équipements publics

Le programme sur la parcelle cadastrée AS n°22 au lieu-dit La Sauze à SAINT JULIEN LES ROSIERS, tel que précisé en annexe de la convention, prévoit la réalisation d'une construction à destination de commerce, sous l'enseigne « SUPER U », d'une surface de plancher de 2910 m², avec notamment 108 places de stationnement. Celui-ci doit faire l'objet d'un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale.

ARTICLE 4 — Programme et coût des équipements publics

Le projet visé à l'article 2 implique la réalisation d'un giratoire d'accès et de création d'une voie de desserte jusqu'au chemin du serre conformément au plan joint en annexe n°3 -avec aussi :

- la desserte en réseaux AEP, défense incendie, éclairage public, électrique et communications,
- la mise en place d'un bassin de rétention et réseaux d'assainissement pluvial,
- l'aménagement paysagers et la signalisation.

Le projet de construction commerciale nécessitant les équipements publics ci-dessus définis, les dépenses de réalisation de cet équipement mis à la charge du Constructeur sont mentionnées ci-après à l'article 4.

Le coût du giratoire d'accès et des travaux de voirie et des autres équipements publics à réaliser est évalué à **1 842 860,37 € HT** (études, maîtrise d'œuvre, travaux, et autres frais divers nécessaires), selon la répartition suivante :

-Travaux du Giratoire comprenant le terrassement , la voirie, le bassin de rétention, les réseaux AEP, défense incendie, éclairage public, eaux pluviales, génie civil communication/fibre, traitements paysagers pour **1 083 921,63 € HT** auxquels s'ajoutent les honoraires et divers pour **87 500 €** ce qui fait **un total de 1 171 421,63 € HT**

- Travaux d'aménagement d'une voie de desserte comprenant le terrassement , la voirie, les réseaux AEP, défense incendie, éclairage public, eaux pluviales, réseau haute et basse tension, traitement paysagers pour **636 438,74 € HT** auxquels s'ajoutent les honoraires et divers pour **35 000 €** ce qui fait **un total de 671 438,74 € HT**

ARTICLE 5— Montant et nature de la participation.

Le montant de la participation du Constructeur au coût des équipements publics tel que visé à l'article 4, est fixé à proportion des besoins de la construction à édifier, ainsi qu'il est stipulé ci-après.

Elle est insusceptible de révision pour quelque cause que ce soit.

La participation susvisée est établie à hauteur de :

36 % du coût du giratoire, soit 421 711,79 euros ;

25% du coût de la voie de desserte, soit 167 859,68 euros ;

Elle sera acquittée par le Constructeur :

REÇU EN PREFECTURE

le 08/12/2025

Application agréée e-legitime.com

- Sous la forme d'un apport en nature par la cession sans frais à la Commune, de la portion de la parcelle lui appartenant et nécessaire à l'implantation du giratoire, du bassin de rétention, et de la voie de desserte, valorisé à un montant de 67 300 € en fonction des m² cédés soit 6 730 m² x 10€/m², à confirmer par bornage d'un géomètre,
- Sous forme du paiement d'une contribution financière d'un montant de 589 471,47 €,

ARTICLE 6 — Modalités de paiement de la contribution financière

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, le Constructeur s'engage à céder la portion de parcelle lui appartenant et à verser le montant de la contribution financière prévue par la présente convention à l'article 4.1, selon l'échéancier suivant :

* Pour l'apport en terrain :

- dès l'obtention du permis de construire et de l'autorisation d'exploitation commerciale

* Pour la contribution financière :

- 40% à la date de déclaration d'ouverture de chantier du SUPER U
- 40% après la réalisation de 80% des travaux du giratoire et de la voie de desserte
- 20% après réalisation totale des travaux du giratoire et voie de desserte

Le montant de la contribution financière ne fait pas l'objet d'une indexation.

Cette participation sera versée directement à la Commune.

En application de la convention de co-maîtrise d'ouvrage signée avec le Département, la Commune pourra si besoin, utiliser cette contribution financière pour rembourser à ce dernier le coût des travaux réalisés.

ARTICLE 7 — Réalisation des équipements publics

La Commune s'engage à faire toutes diligences pour que les équipements publics objet des présentes soient réalisés selon le calendrier prévisionnel visé en annexe de la présente convention, à fin de pouvoir être mis en service au plus tard à la date de l'ouverture du « SUPER U » au public, à la condition que le Constructeur l'ait informé de cette date au moins un an avant cette ouverture.

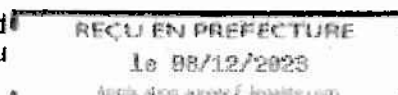
ARTICLE 8 — Exonération de la Taxe d'Aménagement

En application des dispositions contenues à l'article L.332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées sur ce terrain d'assiette défini à l'article 6 sont exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement.

Cette exonération est établie pour les 10 ans à compter de la signature des présentes.

ARTICLE 9 — Clause résolutoire

La présente convention de participation sera résiliée de plein droit l'autorisation d'exploitation commerciale ; de retrait, ou d'annu



portant sur la réalisation du projet de construction du « SUPER U » visé à l'article 3, pour un motif de fond compromettant le principe même de réalisation du projet.

ARTICLE 10 — Avenant

Toute modification de la présente convention de projet urbain partenarial doit faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

ARTICLE 11 — Mutation — Transfert — Droits réels

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, le Constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'engagement de son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels de reprendre à son compte et de les transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

ARTICLE 12 — Entrée en vigueur

La présente convention sera exécutoire, une fois signée, avec l'accomplissement de ses mesures de publicité, à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

Conformément aux dispositions de l'article 318 I du titre III bis du livre premier de l'annexe 2 du code général des impôts, l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement prend effet dès l'exécution des formalités prévues au premier alinéa de l'article R. * 332-25-2 du code de l'urbanisme, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où celui-ci est effectué.

Pour rappel, la taxe d'aménagement a été instaurée par délibération du Conseil municipal en date du 20-11-2014

ARTICLE 13 — Publicité

Conformément aux articles R. 332-25-1 et R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme, la convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public en mairie de la Collectivité.

Par ailleurs, une mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée en Mairie pendant un mois. Une même mention sera en outre publiée sous forme électronique dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Les contributions exigées au titre de la présente convention de projet urbain partenarial et ainsi que leur versement et obtention par la Commune seront portées sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme tenu à disposition du public en Mairie de Saint Julien-les-Rosiers, par application des articles L.332-29 et R.332-41 et R.332-42 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 — Litiges

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du Tribunal Administratif de NIMES.

REÇU EN PREFECTURE

Le 08/12/2023

Appréhension F. Legrand

ARTICLE 15 — Effets

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire déposée par le Constructeur, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Si une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

ARTICLE 16 — Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties font élection de domicile :

- Pour la Commune, en l'Hôtel de Ville
- Pour le Constructeur, en son siège social

Fait en deux exemplaires originaux

Pour la Commune

Pour le Constructeur

ANNEXES

Sommaire

Annexe 1 : Plan de situation

Annexe 2: Plan cadastral

Annexe 3 : Périmètre de la convention de PUP

Annexe 4 : Plan des -équipements publics à réaliser avec implantation du SUPER U

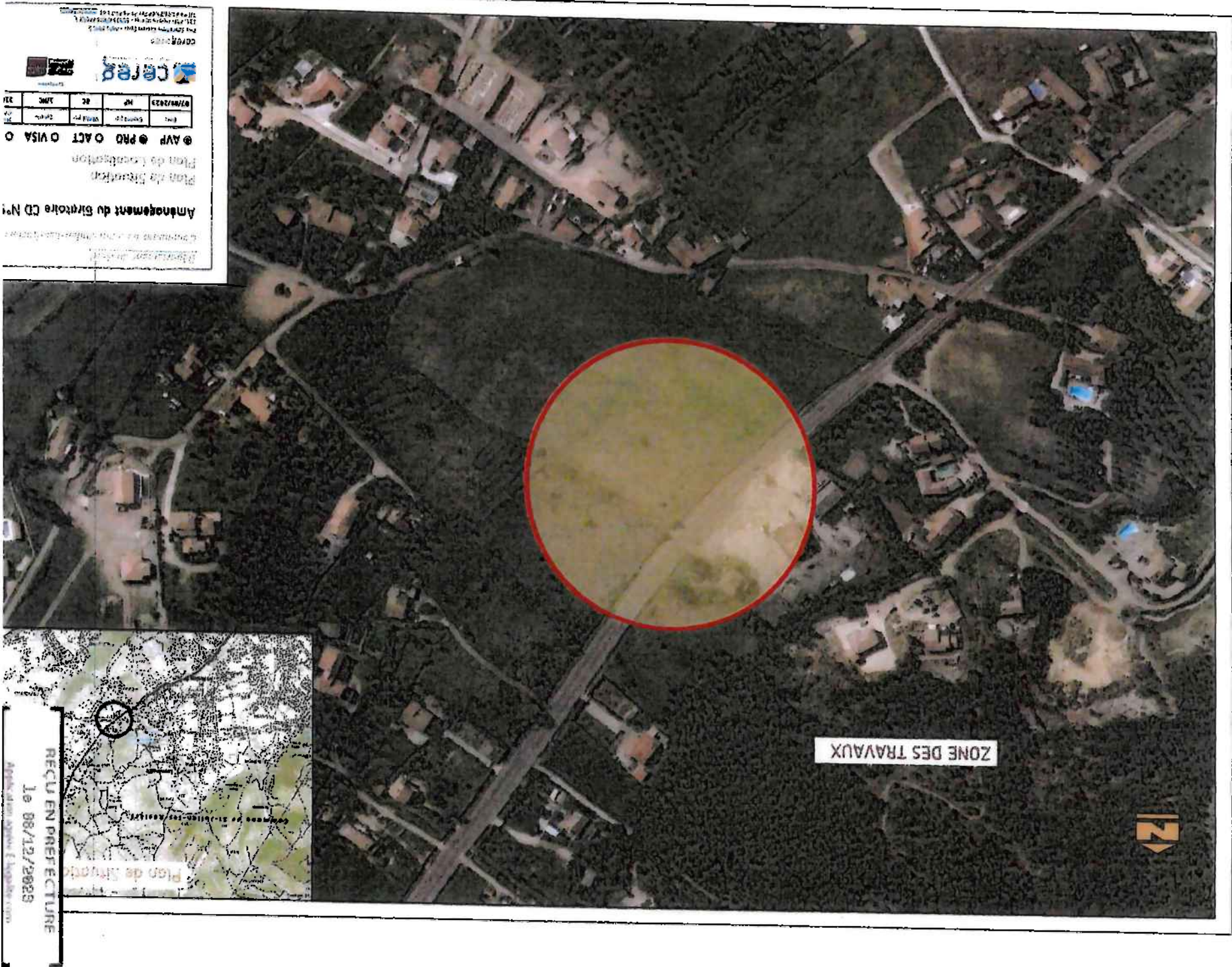
Annexe 5 : Plan des cessions à réaliser

Annexe 6 : Calendrier prévisionnel

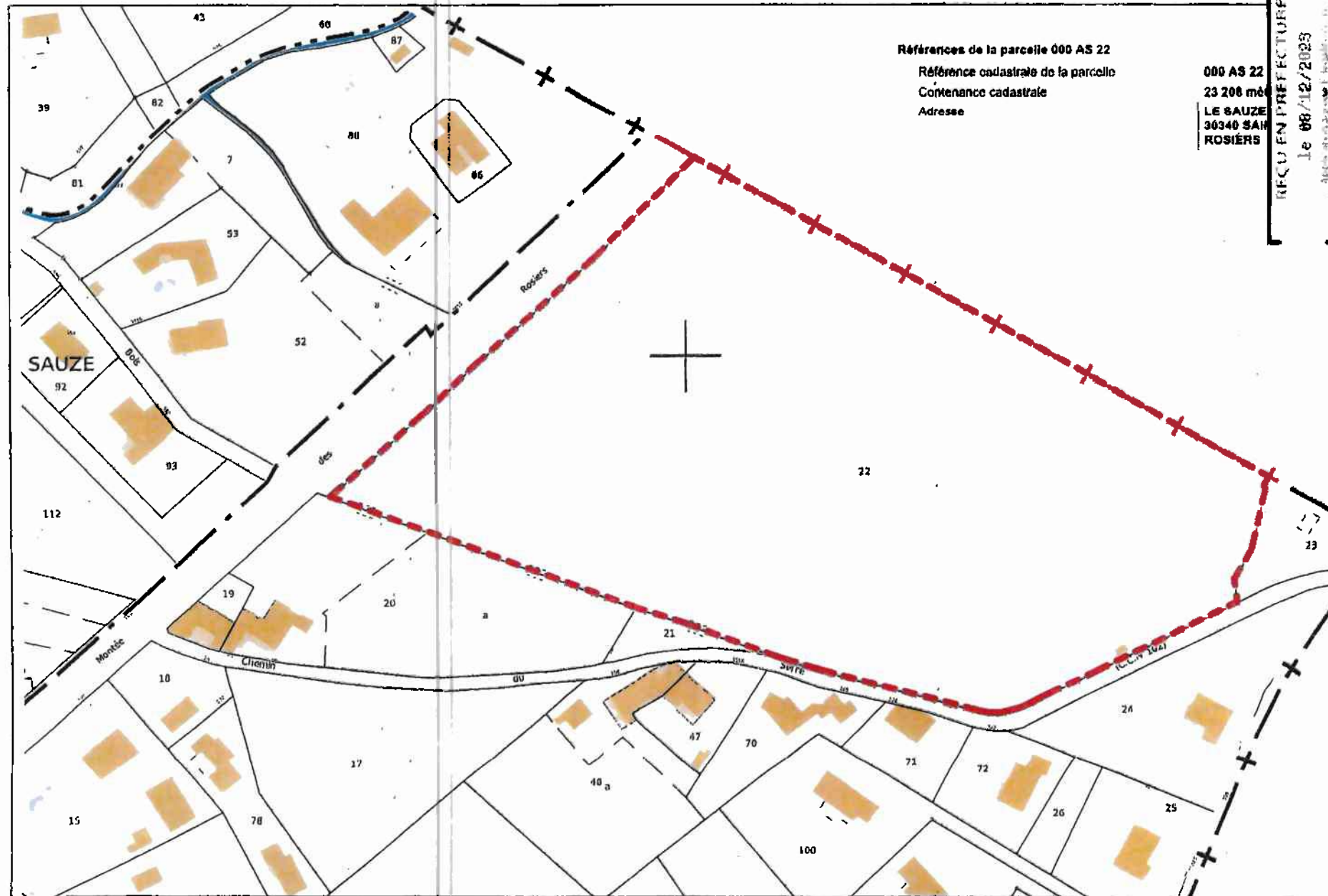
REÇU EN PREFECTURE

le 08/12/2023

Application approuvée : legales.com



Annexe 2



Références de la parcelle 000 AS 22

Référence cadastrale de la parcelle

Contenance cadastrale

Adresse

000 AS 22

23 208 m²

LE SAUZE

30340 SAINT JULIEN

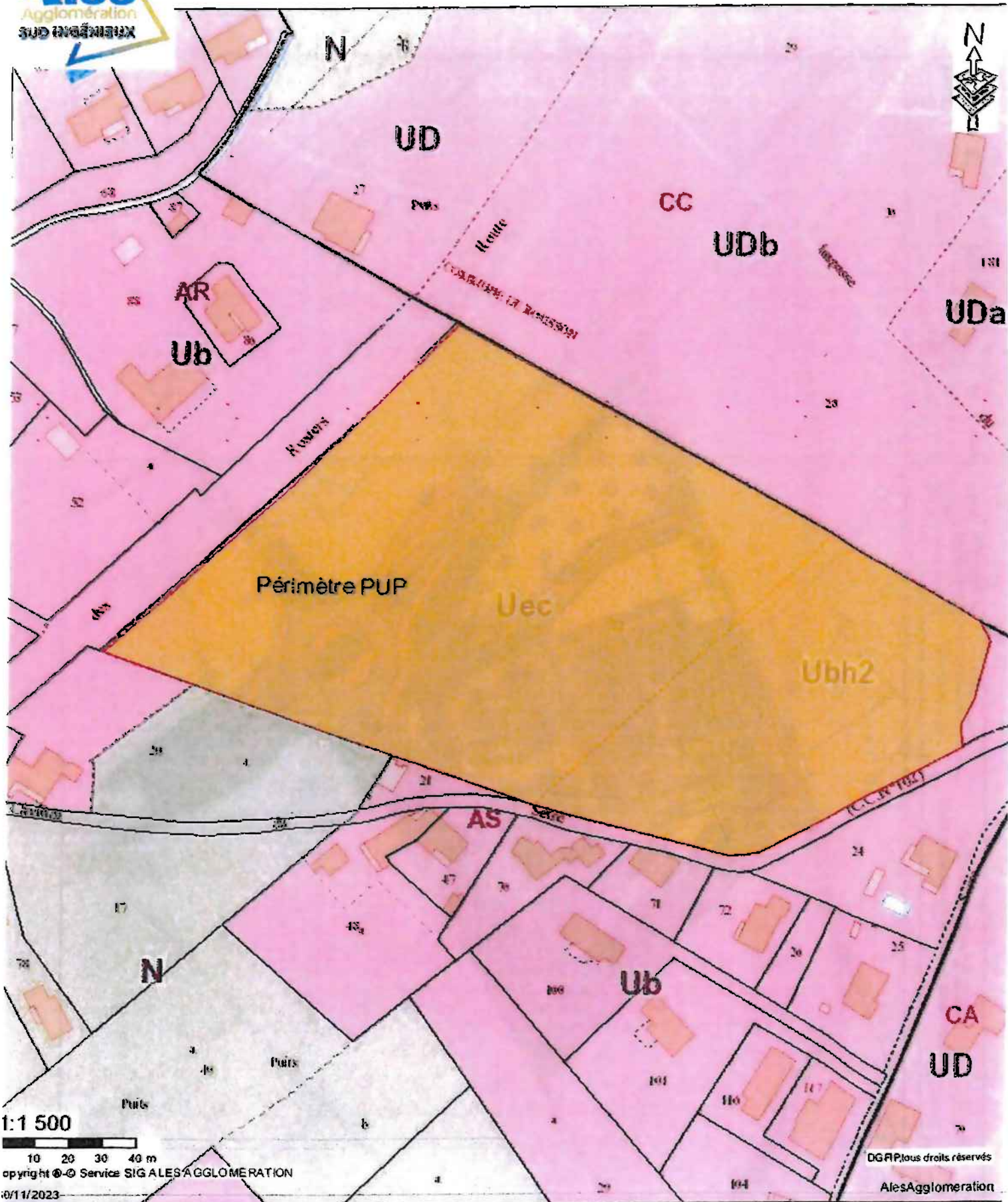
LES ROSIERS

REÇU EN PREFECTURE

le 08/12/2023

Appréhension des parcelles cadastrales

MARRAUD INGENIERIE Marraud Ingenierie Sud 4 rue Pierre Mendès France - BP 60 - 47552 BOE Tél: 05 53 48 20 00 - Fax: 05 53 95 68 17	Opération: CREATION D'UN SUPERMARCHÉ SUPER U Adresse du projet: RD 904 30340 SAINT JULIEN LES ROSIERS Maître d'ouvrage: SAS PROJUL Le Parc Hermès - Route de Jacou 34747 VENDARGUES Cedex	Destiné par: F.M. Rep. de Projet:	CADASTRE Date: 22/11/2023 Indice: Echelle: 1:1000
--	---	--------------------------------------	---



1:1 500

10 20 30 40 m

copyright © Service SIG ALES AGGLOMERATION

01/11/2023

égende

Parcelles

Parcelles

Parcelles

Habillage

Mur mitoyen

Mur non mitoyen

REÇU EN PREFECTURE

le 08/12/2023

Application agréée E. legalle.com

DGRI tous droits réservés

AlesAgglomération



REÇU EN PREFECTURE

Le 08/12/2023

Appréciation des services de l'urbanisme



Phase	Indice	Date	Dessiné par	Vérifié par	Echelle	Numéro d'Affaire	Nom du fichier
PRO	A	05/12/2023	TM	BC	1/1000	210041	210041_PRO_AccèsRond Géométrie et Valeurs_VF_2024_V2.dwg

Urbanisme en Eau
Communauté de Saint-Julien-les-Bains
et de Sauron

Aménagement d'une voie d'accès sur le
projet de giratoire CD N°904

Plan n°
01



RECUEIL EN PREFECTURE
le 06/12/2023

Appréciation des services de l'urbanisme



Phase	Indice	Date	Dessiné par	Vérifié par	Échelle	Numéro d'Affaire	Nom du fichier
PRO	A	05/12/2023	TM	BC	1/1000	210041	210041_PRO_Accessoire Géométrie et Valeurs de l'Arroux

Département du Gard
Commune de Saint-Julien-la-Boissière
et de l'Arroux

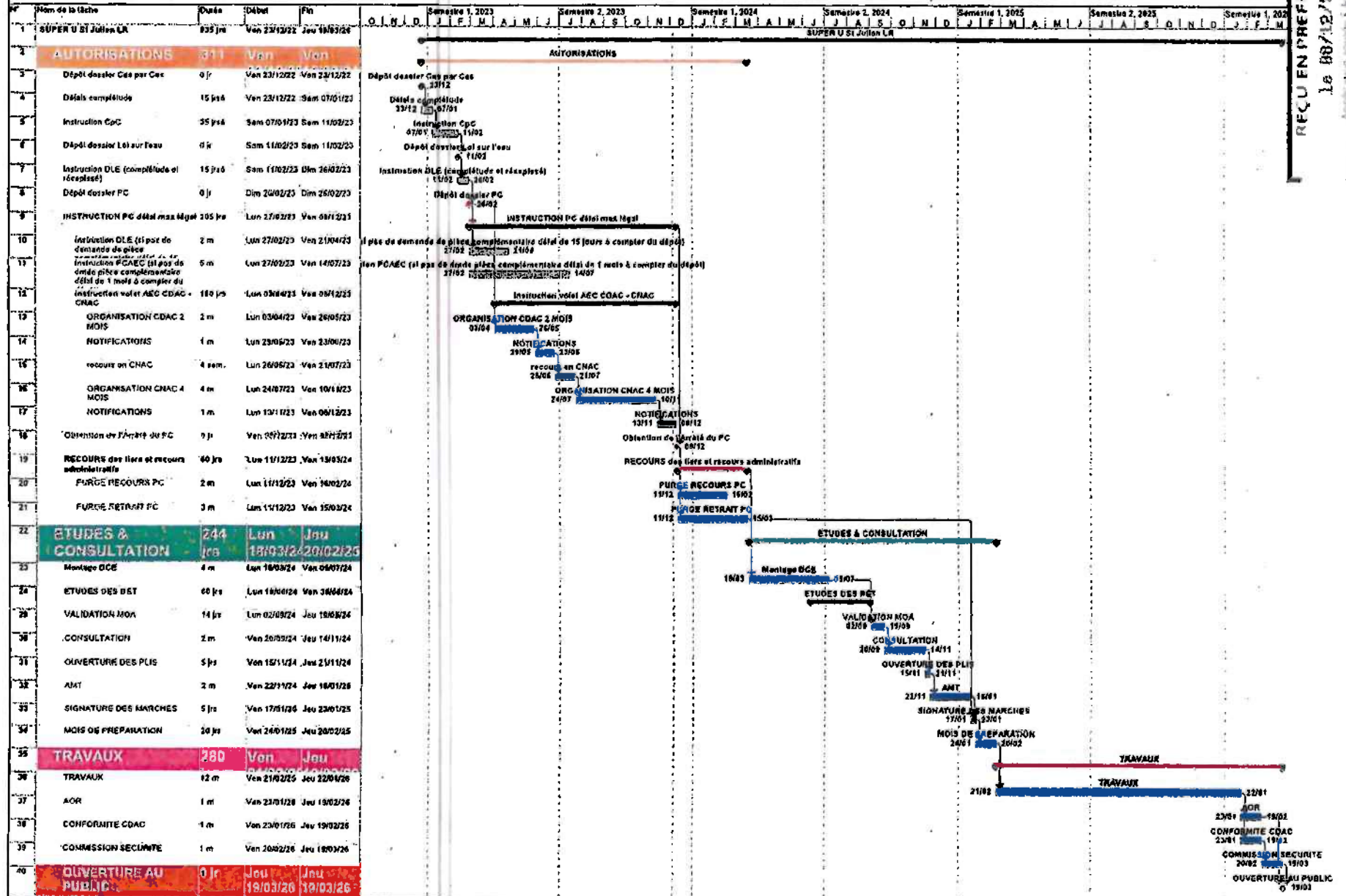
Aménagement d'une voie d'accès sur le
projet de giratoire CD N°904

Plan n°
02

Plan fond

Annexe 6

PLANNING ETUDES/TRAVAUX SUPER U St Julien LR



RECUEIL PREFECTURE
Le 08/12/2023
Appréciation après l'analyse

Annexe 7 : Justificatif de propriété de la parcelle 22 section AS de la commune de Saint-Julien-les-Rosiers – Terres du soleil Promotion

110212006

EG/MC/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE VINGT CINQ OCTOBRE**

**A ALES (Gard), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Emmanuel GUY, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle « Isabelle SAINT MARTIN-NICOLAUD et Emmanuel GUY,
Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à ALES, 13, rue Pasteur,**

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

VENDEUR

Monsieur Jean-Louis Jacques Léopold **GUIRAUD**, retraité, et Madame Geneviève Marinette **BOTTONI**, retraitée, demeurant ensemble à ROUSSON (30340) 11 traverse de Canabias.

Monsieur est né à ALES (30100) le 6 décembre 1946,

Madame est née à ALES (30100) le 30 juillet 1947.

Mariés à la mairie de SALINDRES (30340) le 9 août 1969 initialement sous le régime de la Communauté conventionnelle aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Maurice SURDON, notaire à ALES (30100), le 15 juillet 1969.

Actuellement soumis au régime de la Communauté universelle aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Michel CANONGE, notaire à ALES (30100) le 14 août 2018, devenu définitif par suite de non opposition.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

La Société dénommée **TERRES DU SOLEIL PROMOTION**, Société à responsabilité limitée au capital de 1000000,00 €, dont le siège est à PEROLS (34470), 2656 AVENUE GEORGES FRECHE Le Liner - ZAC de l'Aéroport, identifiée au SIREN sous le numéro 491256897 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER .

QUOTITES VENDUES

Monsieur Jean-Louis GUIRAUD et Madame Geneviève BOTTONI vendent la pleine propriété.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée TERRES DU SOLEIL PROMOTION fera l'acquisition de la pleine propriété.

SOLIDARITE

En cas de pluralité de **VENDEUR** et/ou d'**ACQUEREUR**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

CAPACITE

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, 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 portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Concernant la société TERRES DU SOLEIL PROMOTION

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Jean-Louis GUIRAUD et Madame Geneviève BOTTONI, sont présents à l'acte.

- La Société dénommée TERRES DU SOLEIL PROMOTION est représentée à l'acte par Monsieur Louis GATTO, domicilié professionnellement à PEROLS (Hérault) 2656 Avenue Georges Frêche, agissant en qualité de cogérant de la société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date du 23 Octobre 2023, dont copie est demeurée ci-annexée.

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.

ENVOI PREALABLE DU PROJET D'ACTE

Les parties précisent qu'un projet des présentes leur a été adressé préalablement à la signature des présentes.

Toutes modifications éventuellement effectuées ci-dessous ne concernent que des éléments non-essentiels au contrat principal ou ont été demandées par les parties ou dûment approuvées par elles.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, les parties sont informées qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers, et notamment l'ACQUEREUR, pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS (GARD) 30340 Lieu-dit La Sauze,

Une parcelle de terrain d'une surface de 6150 m² environ à détacher d'un plus grand corps. .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	22	LA SAUZE	02 ha 32 a 08 ca

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

Un extrait de plan cadastral **est annexé.**

Observation étant ici faite que :

a) Le BIEN vendu figure sur le plan de masse établi par MARRAUD INGENIERIE – Parc de l'escapade – 203 Avenue Paul Julien – 13100 LE THOLONET, le 14 juin 2017.

b) Le terrain sera vendu non viabilisé par le VENDEUR et en l'état à ce jour sauf ce qu'il est dit ci-après au paragraphe « Conditions suspensives » au titre du Projet Urbain Partenarial destiné à financer les équipements publics nécessaires pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et de construction.

L'ACQUEREUR déclarant bien connaître le BIEN pour l'avoir visité.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

DIVISION CADASTRALE A EFFECTUER

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée AS numéro 22 est d'une contenance totale de deux hectares trente-deux ares huit centiares (02ha 32a 08ca)

de laquelle sera distraite la contenance vendue et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais de la Société dénommée **PROJUL**, Société par actions simplifiée au capital de 1000,00 €, dont le siège est à VENDARGUES (34740), parc Hermès-Route de Jacou, identifiée au SIREN sous le numéro 839953098 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER par tout géomètre-expert au choix de cette dernière et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Ladite société dénommée PROJUL ayant pris l'engagement de réaliser cette division cadastrale à ses frais, aux termes d'une promesse unilatérale de vente consentie par Monsieur et Madame Jean-Louis GUIRAUD, portant sur le surplus de la parcelle cadastrée section AS numéro 22, reçue par Maître Emmanuel GUY, Notaire soussigné, le 26 avril 2023.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi par MARRAUD INGENIERIE – Parc de l'escapade – 203 Avenue Paul Julien – 13100 LE THOLONET, et approuvé par les parties, lequel est annexé.

BORNAGE A EFFECTUER

Le **VENDEUR** déclare que les descriptifs du terrain vendu ne résultent pas à ce jour d'un bornage.

Il est ici précisé qu'un bornage périmétrique et contradictoire portant détermination des limites et la superficie réelle du terrain vendu sera effectué aux frais de l'acquéreur et son descriptif annexé à l'acte de vente.

A titre de condition essentielle et déterminante du consentement de l'acquéreur sans laquelle il n'aurait pas consenti aux présentes, ce bornage devra révéler une superficie du terrain vendu de 6.139 m² minimum.

A défaut, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues sans formalités si bon semble à l'acquéreur.

USAGE DU BIEN

Le BIEN est actuellement à usage de terrain à bâtir.

L'ACQUEREUR déclare avoir pour projet d'y édifier un ensemble immobilier à usage d'habitation comprenant 35 logements d'une surface de plancher globale de 2.550, m² minimum comprenant 100 % de logements sociaux.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître FALQUE, notaire à ALES le 28 janvier 1971 publié au service de la publicité foncière de NIMES 3, le 10 mars 1971 volume 2404, numéro 5.

Il est précisé que le service de la publicité foncière d'ALES, devenu NIMES 3 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de NIMES 1 auprès duquel l'acte sera déposé.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX



PAIEMENT DU PRIX

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

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

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

VERSEMENTS DIRECTS

L'**ACQUEREUR** est informé que tout versement effectué directement par lui au **VENDEUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

NEGOCIATION

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

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

COUT DE L'OPERATION

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix



Frais de la Vente (*A déterminer ultérieurement par suite de l'engagement de construire pris et ci-après relaté*)

Frais de négociation

Ensemble DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS



Information importante relative aux frais d'acte :

Il est ici précisé que les frais d'acte de vente s'ils sont indiqués, ne le sont qu'à titre purement indicatif, en vue de l'information de l'acquéreur et ne présentent aucun caractère contractuel. Les frais définitifs ne peuvent être arrêtés qu'après établissement de l'acte puis publication auprès du Service de la Publicité Foncière compétent et pourront s'avérer supérieurs ou inférieurs au montant ci-dessus indiqué en fonction du tarif applicable.

En ce qui concerne le ou les éventuel(s) prêt(s) à obtenir, une provision sur frais supplémentaire devra être prévue si l'établissement financier sollicite une garantie hypothécaire, notamment privilège de prêteur de deniers et/ou hypothèque conventionnelle, en sus des frais ci-dessus énoncés et de tous autres frais prélevés par l'établissement concerné, notamment frais de dossier.

En cas de prêt sous seings privés, garanti notamment par un organisme de caution, les frais y afférents seront à verser directement à l'organisme concerné ou l'établissement financier.

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

Relevé d'identité Bancaire								
	DDFIP GARD 22 AVENUE CARNOT 30943 NIMES CEDEX 9			Domiciliation : SIEGE SOCIAL				
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB	
				40031	00001	0000169329C	47	
Cadre réservé au destinataire du relevé			Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)					
			FR54	4003	1000	0100	0016	9329 C47
SCP SAINT MARTIN GUY NOTAIRES ASSOCIES 13 RUE PASTEUR BP 20033 30101 ALES CEDEX								
			CDCG FR PPXXX					

LUTTE CONTRE LE PIRATAGE INFORMATIQUE - FRAUDE – SECURITE DES PAIEMENTS

L'ACQUEREUR reconnaît :

- que le rédacteur des présentes a attiré son attention sur les fraudes en cours et notamment sur le piratage informatique et la nécessité d'être vigilant notamment lors des échanges par voie électronique, de toute données à caractère personnel et de toutes données bancaires.

- qu'il lui a été remis ce jour par le Notaire soussigné, un Relevé d'Identité Bancaire (RIB) du compte de l'Office Notarial sous format papier,

- qu'il s'engage à vérifier que les courriels envoyés par l'Office Notarial émanent obligatoirement d'une adresse mail finissant en @notaires.fr

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé qu'il lui appartient de vérifier à chaque fois qu'il établit un virement au profit de l'Office Notarial que le numéro du compte bancaire correspond bien à celui remis, ce dernier ne pouvant être domicilié qu'à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC) et qu'il ne doit jamais procéder à un virement vers une autre banque que ladite CDC dont l'identifiant international de la banque (BIC) est CDCGFRPPXXX

A défaut, L'ACQUEREUR serait seul responsable des conséquences liées au piratage de son compte courriel et adresse de messagerie électronique ainsi qu'à l'envoi de fonds sur un mauvais compte bancaire.

L'attention du VENDEUR est attirée sur le fait qu'il devra, le jour de la signature de l'acte authentique réitérant les présentes, remettre un Relevé d'Identité Bancaire (RIB) de son compte bancaire personnel sous format papier à l'Office Notarial, qui sera daté et signé de sa main.

A défaut, l'Office Notarial ne pourra pas procéder à la libération des fonds et toute libération des fonds interviendra exclusivement sur le compte correspondant au Relevé d'Identité Bancaire (RIB) remis dans les conditions visées ci-dessus.

Il en est de même pour l'ACQUEREUR.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RESERVES

Réserve du droit de préemption

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

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **VENDEUR** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

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

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

Pour les conditions suspensives stipulées dans l'intérêt du seul ACQUEREUR et par dérogation aux articles 1304-4 et 1304-6 du Code Civil, l'ACQUEREUR pourra renoncer à toute condition suspensive défaillie jusqu'à la date ultime stipulée pour la réalisation des présentes. Cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, électronique ou non, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **VENDEUR** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur de l'**ACQUEREUR**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** entend donner. Le **VENDEUR** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible sauf si les créanciers inscrits :

- consentaient à la mainlevée des inscriptions
- et/ou consentaient à la vente amiable au prix des présentes, renonçant de ce fait au droit de surenchère ainsi qu'au droit de suite sur l'immeuble vendu et dispensaient l'acquéreur de procéder à la purge judiciaire des inscriptions.

Conditions suspensives particulières

a) Acquisition par la collectivité publique de diverses parcelles en vue de la création d'un rond-point

Les présentes sont soumises à la condition suspensive, stipulée dans l'intérêt des deux parties aux présentes, de l'acquisition par les Collectivités Publiques compétentes, soit par voie amiable, soit dans le cadre d'une décision d'expropriation pour cause d'utilité publique purgée de tous recours, des parts et portions de terrain à détacher des parcelles sises Commune de SAINT JULIEN LES ROSIERS (Gard) cadastrées section AR numéro 88 et sises sur la Commune de ROUSSON (Gard), cadastrées section CC numéros 26, 27 et 28, nécessaires à la réalisation du giratoire et de la voirie destiné à desservir les biens objet des présentes et ceux destinés à être cédés à la société PROJUL, ci-dessus identifiée, ainsi qu'il résulte d'une promesse unilatérale de vente reçue par le Notaire soussigné, le 26 avril 2023.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le 31 décembre 2025.

b) Conclusion d'une convention de Projet Urbain Partenarial avec la Collectivité Publique compétente

Les présentes sont soumises à la condition suspensive de la conclusion d'une convention de Projet Urbain Partenarial régie par les dispositions de l'article L 332-11-3 du Code de l'urbanisme à laquelle seront parties la Collectivité Publique Compétente, le VENDEUR ou l'ACQUEREUR, et la SAS PROJUL en vue du financement des équipements publics nécessaires à la réalisation des projets de construction dont la parcelle de terrain objet des présentes fait partie intégrante.

Ce projet de construction ayant notamment pour objet :

- l'édification d'un ensemble immobilier à usage commercial envisagé par la SAS PROJUL et dont le projet est constitué en rouge sur le plan ci-annexé, sur la partie de la parcelle cadastrée section AS numéro 22, appartenant au VENDEUR et destinée à être cédée à la société PROJUL objet de la promesse de vente reçue par Maître Emmanuel GUY, Notaire à ALES (Gard), le 26 avril 2023,
- l'édification d'un ensemble immobilier collectif à usage d'habitation (à vocation totale ou partielle d'habitat social) envisagée sur le surplus de la parcelle cadastrée section AS numéro 22 objet des présentes.

Cette convention devant avoir pour objet de financer la réalisation d'un giratoire sur la route RD 904, ainsi que la réalisation des voiries de desserte et de viabilisation (par la réalisation des réseaux d'assainissement des eaux pluviales et usées, d'adduction d'eau potable, d'électricité en courant fort et faible, de télécommunications) des terrains susvisés, sur la base notamment de l'avant-projet établi par le Bureau d'Etude CEREG au cours du mois de Mars 2023, dont copie est demeurée ci-annexée.

Pour la réalisation de cette condition suspensive, il est expressément convenu :

- Que la délibération autorisant la collectivité publique à conclure la convention de Projet Urbain Partenarial, soit purgée de tous recours des tiers ou administratifs et de toute faculté de retrait.

- Que la convention de Projet Urbain Partenarial soit conclue en respectant les conditions définies aux présentes au plus tard dans le délai d'instruction et au plus tard le 30 Juin 2025. Précision étant ici faite que la conclusion de la convention du Projet Urbain Partenarial, devra précéder la délivrance du permis de construire ci-après visé.

A défaut de justification dans les délais impartis, de la conclusion de la convention de Projet Urbain Partenarial, les présentes seraient caduques sans indemnité de part ni d'autre, quinze jours après une mise en demeure faite par le VENDEUR à l'ACQUEREUR, d'avoir à justifier de ladite conclusion, restée sans effet.

B – 2°)

De convention expresse entre les parties, les présentes sont soumises aux conditions suspensives ci-après :

La convention de Projet Urbain Partenarial ne devra pas avoir pour objet ni pour effet :

- De prévoir quelque participation financière que ce soit à la charge du VENDEUR et de l'ACQUEREUR dans le cadre de l'édification de l'ensemble immobilier collectif à usage d'habitation (à vocation totale d'habitat social) sur le terrain d'assiette faisant objet de la présente promesse de Vente, dans le cas où ces dernier(s) serait(ent) appelé(s) à la convention.

Toutefois, si une participation est exigée du VENDEUR et/ou de l'ACQUEREUR, les parties devront se réunir à la requête de la partie la plus diligente dans les quinze (15) jours de la notification de la stipulation de participation par LRAR, exploit d'huissier ou courriel contre décharge.

A l'issue de cette entrevue et faute d'accord sur la prise en charge de cette participation, soit par l'ACQUEREUR auquel cas la condition sera réputée réalisée, soit aux termes d'un accord de répartition entre l'ACQUEREUR et le VENDEUR, auquel cas la condition sera également réputée réalisée, les présentes seront caduques dans le mois qui suit, sans indemnité de part ni d'autre

c) Etude de sol géotechnique – Etude hydraulique – Etude de pollution du sol

;

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que soit réalisée par l'ACQUEREUR, à ses frais, s'il le juge utile une étude de sol et/ou une étude hydraulique, qui démontrent la possibilité de construire avec des fondations normales, c'est-à-dire que la nature du sous-sol ne comporte pas de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (notamment cuvelage ou ancrage), et sans aucun surcoût lié à la découverte d'un vice ou d'une faiblesse du sol, des terrains ainsi que de l'absence de toute pollution.

En cas de surcoût de fondations spéciales, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention.

A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente convention, l'ACQUEREUR pourra se prévaloir de ladite condition suspensive, les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre.

A défaut pour l'ACQUEREUR d'avoir diligenté la réalisation desdites études dans le délai ci-dessus prévu, il ne pourra pas se prévaloir de la présente condition suspensive.

L'ACQUEREUR ne pourra se prévaloir des résultats de ces études au-delà du 30 Juin 2024.

d) Obtention d'un permis de construire

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'ACQUEREUR d'un permis de construire avant le 30 juin 2025 pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante :

Edification d'un ensemble immobilier à usage d'habitation comprenant TRENTE CINQ (35) logements dont 100 % de logements sociaux, d'une surface de plancher de 2550 m² minimum élevés en R+1 avec stationnements en rez-de-chaussée.

Précision étant ici faite que ce permis devra autoriser la réalisation d'emplacements de stationnement sur la base d'une place par logement.

Précision étant ici faite que cette demande de permis de construire en dépit du fait qu'elle fera référence à l'intégralité des parcelles cadastrales existant avant division, ne devra pas porter atteinte aux droits à construire résultant du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, attachés à l'assiette foncière demeurant la propriété du VENDEUR. L'assiette foncière du projet de construction y sera néanmoins précisée.

Ainsi l'emprise au sol des constructions à édifier par l'ACQUEREUR, si elle était réglementée par le Plan Local d'Urbanisme, ne pourra être appréciée qu'au regard de la surface de terrain acquise par l'ACQUEREUR, laquelle constituera l'assiette foncière du projet de construction.

Il est précisé que l'ACQUEREUR devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du VENDEUR du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire correspondant exactement à l'opération envisagée avant le 30 juin 2024 au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

La division de la parcelle interviendra lors de la réitération authentique des présentes dans le cadre de la division primaire.

Au cas où l'ACQUEREUR ne respecterait pas son engagement, et ce, quinze (15) jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, les présentes seront nulles et non avenues sans formalités si bon semble au VENDEUR.

L'affichage du permis de construire devra être effectué à la diligence de l'acquéreur ou de son substitué. L'acquéreur s'engage à faire procéder à cet affichage au plus tard dans le délai de quinze (15) jours de la date à laquelle l'obtention du permis de construire lui aura été notifiée par l'Administration compétente pour sa délivrance. Cet affichage sur le terrain, sera constaté par un acte d'huissier, aux frais de l'acquéreur, le vendeur s'engageant à prêter son concours pour l'affichage sur le terrain.

Au cas où l'ACQUEREUR ne respecterait pas son engagement d'affichage, et ce, quinze (15) jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, les présentes seront nulles et non avenues sans formalités si bon semble au VENDEUR.

La présente convention est consentie sous la condition que la délivrance du permis de construire ne donne pas lieu à une surtaxe ou toute participation autre que celle prévue dans le cadre de la convention de Projet Urbain Partenarial, cette dernière dans les limites fixées aux présentes.

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, il est convenu que le permis ne pourra pas être considéré comme accordé et la condition sera défaillie. Dans la mesure où l'opération envisagée n'entre pas dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme).

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, l'ACQUEREUR s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du

tout auprès du VENDEUR, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage.

L'ACQUEREUR devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

Le délai de réalisation de la présente condition suspensive sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déferé préfectoral.

☐ Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si l'ACQUEREUR décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

☐ Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

☐ Le déferé préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande de permis de construire, si celle-ci est postérieure.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Permis non assorti d'un diagnostic sur l'archéologie préventive

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que le permis de construire ne soit pas assorti d'une demande d'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive.

Compte tenu de la localisation, la nature ou l'importance des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages, les travaux affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures préfectorales de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée.

La présence d'un tel diagnostic rendra les présentes caduques, sauf à ce que l'ACQUEREUR renonce de à se prévaloir de cette condition suspensive.

Cette condition devra être réalisée au plus tard le 30 Juin 2025.

Retrait du permis si non réalisation

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives l'ACQUEREUR devra faire procéder au retrait de ce permis.

e) Garantie financière d'achèvement

Les présentes sont soumises à la condition suspensive stipulée au seul profit du BENEFICIAIRE, qui pourra seul y renoncer, de l'obtention, par ce dernier, d'une garantie financière d'achèvement qu'il envisage de contracter auprès de tout établissement prêteur de son choix sous les conditions énoncées ci-dessous :

Montant maximum de la garantie financière d'achèvement : QUATRE MILLIONS CINQ CENT VINGT-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE EUROS (4 522 760,00 EUR) TTC

Obligations du bénéficiaire

L'ACQUEREUR s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de sa garantie financière d'achèvement dans les meilleurs délais,

L'ACQUEREUR déclare sous son entière responsabilité :

- que rien dans sa situation juridique et dans sa capacité bancaire ne s'oppose aux demandes qu'il se propose de solliciter,

L'ACQUEREUR devra suivre l'étude de son dossier, et éventuellement toute surprime d'assurance et d'une manière générale, devra faire tout son possible pour obtenir le prêt et la garantie financière d'achèvement dont il s'agit aux conditions ci-dessus définies.

Réalisation de la condition suspensive

Pour l'application de la présente clause, la garantie d'achèvement ci-dessus visée sera regardée comme obtenue lorsqu'une ou plusieurs offres conformes aux conditions sus-énoncées, auront été émises par l'établissement prêteur.

L'ACQUEREUR devra en justifier au VENDEUR à première demande de celui-ci. En outre, il s'oblige à adresser au notaire copie l'accord de garantie financière d'achèvement dans les huit jours de l'obtention de celle-ci.

L'obtention de la garantie financière d'achèvement devra intervenir au plus tard dans les huit jours précédents la réitération des présentes par acte authentique.

Faute par l'ACQUEREUR d'avoir informé le VENDEUR dans ce délai, les présentes seront considérées comme nulles et de nul effet, une semaine après la réception par l'ACQUEREUR d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée par LE VENDEUR d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts susvisés.

L'ACQUEREUR ne sera redevable d'aucune indemnité s'il justifie la garantie financière d'achèvement lui a été refusée, par la production de deux refus, dès lors qu'il a respecté les conditions ci-dessus visées. Toute somme qui aurait pu être versée par lui à titre de l'indemnité d'immobilisation devra lui être restituée.

f) Absence de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau, ou d'opposition des services de la Préfecture (article L 211-1 à L 217-1 du Code de l'Environnement) au plus tard le 30 Juin 2025, entraînant pour l'ACQUEREUR une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son programme immobilier.

La non-réalisation de la présente condition suspensive sera suffisamment justifiée par l'envoi au VENDEUR par l'ACQUEREUR de la notification à lui faite des prescriptions,

Et qu'il n'y ait ni recours ni retrait sur le dossier d'autorisation ou de déclaration Loi sur l'Eau dans les délais prévus par les dispositions légales.

En cas de contestation du recours ou du retrait, par l'ACQUEREUR, dans les délais de procédure y afférents, les parties conviennent que le délai de réalisation de la condition suspensive sera automatiquement prorogé du temps de la procédure en cause.

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

L'ACQUEREUR étant une personne visée par l'article L 313-2, 2° du Code de la consommation, le présent acte n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 313-41 du Code de la consommation, en outre son représentant déclare ne pas recourir à l'obtention d'un prêt.

DELAI DE REALISATION DES CONDITIONS

<u>Condition</u>	<u>Date Ultime</u>
<u>Etude de sol et de pollution</u>	<u>30 Juin 2024</u>
Dépôt du Permis de Construire	30 juin 2024
Conclusion du PUP	30 juin 2025
Obtention du Permis de construire	30 juin 2025
Obtention garantie financière d'achèvement	23 janvier 2026
Acquisition des parcelles du rondpoint par la collectivité	31 décembre 2025
Absence de prescription ou absence d'opposition au titre de la loi sur l'eau	30 juin 2025
Délai Total de la Promesse	31 janvier 2026 Sauf prorogation en cas de recours ou de retrait pour la durée des procédures en cause.

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de VINGT-TROIS MILLE EUROS (23 000,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

DEPOT DE GARANTIE - CAUTION

Les parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme de ONZE MILLE CINQ CENTS EUROS (11 500,00 EUR). Le versement de ce dépôt sera garanti par la remise au plus tard dans le délai de deux mois des présentes, entre les mains de Maître Emmanuel GUY, Notaire soussigné pour le compte du **VENDEUR**, d'un engagement de caution d'un établissement financier, cet établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au **VENDEUR** au cas de défaillance de l'**ACQUEREUR** le montant sus-indiqué.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date du 30 juin 2026.

Dans l'hypothèse où l'**ACQUEREUR** se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer à la comptabilité du notaire indiqué aux présentes, dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant du dépôt de garantie.

Dès à présent, au cas de versement, Monsieur Michaël DEVESSE, comptable taxateur en l'Etude du Notaire soussigné à cet intervenant et qui accepte, en est constitué séquestre.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente.

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

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

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

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au **VENDEUR**, par application et à due concurrence de la stipulation de pénalité ci-dessus, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

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

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre du dépôt de garantie ou la caution bancaire dont il a été question ne serait pas versée ou remise au notaire dépositaire, dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il 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 DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profitera ou supportera les servitudes 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.

Aux termes d'une promesse de vente consentie par Monsieur Jean-Louis GUIRAUD et Madame Geneviève BOTTONI épouse GUIRAUD, au profit de la SAS PROJUL, suivant acte reçu par Maître Emmanuel GUY, Notaire à ALES (Gard), le 26 avril 2023, portant sur une parcelle de terrain issue de la division de la parcelle AS numéro 22, les parties ont décidé la constitution des servitudes ci-relatées :

« SERVITUDE DE NON CONCURRENCE

A titre de servitude réelle d'une durée de VINGT (20) ans à compter de la réitération des présentes, le PROMETTANT, propriétaire du fonds servant constitue au profit des biens immobiliers vendus au BENEFICIAIRE, fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude de non concurrence, grevant l'assiette foncière des biens restant lui appartenir constituant le fonds servant, et les biens qui y sont ou y seront édifiés, au titre des activités suivantes pour lesquelles le propriétaire du fonds servant s'interdit envers le propriétaire du fonds dominant, ses ayants droit ou ayants cause :

De créer ou exploiter directement ou indirectement, consentir aucun droit d'exploitation au profit de quiconque, à titre onéreux ou gratuit,

S'intéresser directement ou indirectement ou par personne interposée, et même en tant qu'associé ou actionnaire de droit ou de fait, même à titre de simple commanditaire :

- Commerce de détail généraliste à dominante alimentaire (notamment supermarché, superette, épicerie, hardiscount) ; drive ; boulangerie, pâtisserie ; poissonnerie, coquillages ; boucherie, charcuterie, traiteur ; fruits et légumes ; magasin de produits biologiques.

Si ledit lot venait à être divisé sous quelque forme que ce soit, cette stipulation de non concurrence sera maintenue au profit du propriétaire du fonds dominant, de ses ayants droit ou ayants cause, sur l'ensemble des lots issus de ladite division.

Le(s) propriétaire(s) du fonds servant s'oblige(nt) dans tout acte de cession ou de location ou occupation des biens susvisés à reproduire littéralement le texte de la présente clause.

Durée de l'engagement de non concurrence :

La présente stipulation de non concurrence a une durée de VINGT (20) ans à compter de la réitération des présentes.

Toutefois, elle prendra fin par anticipation, à la date à laquelle le propriétaire du fonds dominant, ses ayants droit ou ayants cause, cesseront d'exploiter sur le lot constituant le fonds dominant l'activité de supermarché à dominante alimentaire.

La présente constitution de servitude est consentie sans indemnité de part ni d'autre.

SERVITUDE D'ÉCOULEMENT DE BASSIN DE RETENTION

Il sera créé au profit du surplus de l'assiette foncière restant la propriété du VENDEUR, fonds dominant, une servitude d'écoulement du bassin de rétention, sur l'assiette foncière objet des présentes, fonds servant, jusqu'à concurrence d'un volume de CENT QUATRE VINGT DIX (190) mètres cubes. »

Le BÉNÉFICIAIRE aux présentes sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du PROMETTANT résultant de l'existence et des conditions d'exercice de ces servitudes.

Ces servitudes seront constituée préalablement ou concomitamment à la réitération des présentes.

ÉTAT DU BIEN

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

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun 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, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou 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.

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain sous réserve de ce qu'il est dit ci-dessus au paragraphe «BORNAGE A EFFECTUER » .

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

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

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.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **VENDEUR**, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D’IMMEUBLES

L'immeuble vendu aux présentes proviendra d'une division de propriété.
(Division primaire)

Cette division n'est cependant pas constitutive d'un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, savoir :

- Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

L'**ACQUEREUR** est informé, 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.
- 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 être 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.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité (à l'exclusion de ceux relevant du PUP) 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 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.

« **Article L. 241-1** : Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.

...»

« **Article L. 241-2** : Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du code civil et résultant de son fait.

Il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente. »

« **Article L. 242-1** : Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil.

Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 111-6, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de construction pour un usage autre que l'habitation.

...»

« **Article L. 243-2** : Les personnes soumises aux obligations prévues par les articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code doivent être en mesure de justifier qu'elles ont satisfait auxdites obligations.

Les justifications prévues au premier alinéa, lorsqu'elles sont relatives aux obligations prévues par les articles L. 241-1 et L. 241-2, prennent la forme d'attestations d'assurance. Un arrêté du ministre chargé de l'économie fixe les mentions minimales devant figurer dans ces attestations.

Lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence ou de l'absence d'assurance. »

« **Article L. 243-3** : quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code sera puni d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint. »

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

L'ACQUEREUR est informé 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

L'ACQUEREUR est informé de 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.

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.

Il résulte de l'ERRIAL ci-joint que la commune est située en zone 3.

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques délivré par le VENDEUR ce jour fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- 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.

L'ACQUEREUR déclare que ledit état lui a été remis ce jour lors de la signature de l'avant-contrat de vente.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

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 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.

Plan de prévention des risques d'incendie de forêts

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

Cependant, le bien objet des présentes est concerné par un Porté à Connaissance risque feux de forêt en date du 11 octobre 2021.

Le bien est situé en zone d'aléa faible.

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 à risque élevé (exposition forte).

Une copie de la cartographie est annexée.

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.

Le terrain se trouve dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Etude géotechnique

L'Etude géotechnique ci-dessus visée n'a pas été établie. En effet, l'ACQUEREUR déclare que la vente porte sur un terrain non bâti destiné à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles.

L'ACQUEREUR déclare qu'il réalisera à ses frais une étude de sol de type G2AVP, avant le 30 juin 2024, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

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.

Plus particulièrement, L'ACQUEREUR se reconnaît parfaitement que :

La Société dénommée **PROJUL**, Société par actions simplifiée au capital de 1000,00 €, dont le siège est à VENDARGUES (34740), parc Hermès-Route de Jacou, identifiée au SIREN sous le numéro 839953098 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Envisage l'édification sur le surplus de la parcelle cadastrée section AS numéro 22, jouxtant les biens objet des présentes, d'un ensemble commercial à usage :

- de supermarché d'une surface de vente de 999 m² minimum avec le cas échéant une boutique de 40 m², avec drive le cas échéant,
- le tout d'une surface de plancher de 1.200 m² minimum,
- comportant 90 places de parking environ.

- ainsi qu'une station-service et une station de lavage, lesquelles devront faire l'objet d'une autorisation administrative accompagnée d'un dossier ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement).

Il déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le VENDEUR.

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 des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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

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

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

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

CLAUSE D'INFORMATION RELATIVE AUX MINES ET AUX CARRIERES

L'article L 154-2 du Code Minier précise que :

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. »

Le VENDEUR déclare à sa connaissance que que la Commune n'est pas concernée par d'anciennes activités minières, et qu'il n'a passé aucun traité avec les exploitants pour aliéner ou amoindrir son droit de recours et qu'il n'est pas à sa connaissance que les précédents propriétaires aient passé de traité de ce genre.

Par suite, l'ACQUEREUR déclare qu'il achète en pleine connaissance de cause, qu'il a mesuré les dangers et inconvénients de cette situation et qu'il renonce à ce titre à tout recours contre le VENDEUR.

CONSULTATION BRGM

Il résulte d'une consultation du site BRGM, en date du 23 mai 2023, ci-annexée, ce qui suit :

« Informations disponibles – Secteur HORS CONCESSION.

Charbonnages de France, Mines d'Or de Salsigne ou les Mines De Potasse d'Alsace (MDPA) n'étaient pas titulaires d'un titre minier dans le secteur délimité par le plan joint. »

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

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 :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'immeubles collectifs à usage d'habitation.
- 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 SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

La commune n'a pas instauré la taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible telle que prévue par les dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Conformément aux dispositions de l'article 1605 nonies du Code général des impôts, une taxe est due par le vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, et dont le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition est supérieur à 10.

Cette taxe, dont le taux d'imposition varie selon le rapport entre le prix de cession et celui d'acquisition, sera prélevée sur le prix de vente pour être versée à l'appui de la réquisition pour publier ou de la présentation à l'enregistrement.

PLUS-VALUES

Le **VENDEUR** déclare être seul propriétaire du BIEN présentement vendu en vertu de :

Acquisition suivant acte reçu par Maître FALQUE, notaire à ALES (Gard) le 28 janvier 1971 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ALES le 10 mars 1971, volume 2404, numéro 5.

Procès-verbal du cadastre du 30 mai 2013 publié le 31 mai 2013 volume 2013 P numéro 2279.

Le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération de plus-values compte tenu de la durée de détention de l'immeuble et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de SAINT PRIVAT DES VIEUX - 11 chemin des Espinaux - 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le **31 janvier 2026** par le ministère de Maître **Emmanuel GUY** notaire à **ALES (Gard)** moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

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

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

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

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

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

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

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

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'une des parties, son cocontractant pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant la partie défaillante de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement huit jours après de la réception de la mise en demeure restée infructueuse, sauf à tenir compte de la responsabilité de la partie par la faute de laquelle le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le cocontractant de la partie défaillante subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

PROMESSE DE PLUS DE DIX-HUIT MOIS

En application des dispositions de l'article L 290-1 du Code de la construction et de l'habitation, toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, dont la validité est supérieure à dix-huit mois, ou toute prorogation d'une telle promesse portant sa durée totale à plus de dix-huit mois est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique, lorsqu'elle est consentie par une personne physique. Cette nullité est relative et seul le promettant qui immobilise son bien pendant une longue période peut l'invoquer.

En outre, aux termes de l'article L 290-2 dudit Code, l'indemnité d'immobilisation doit, à peine de nullité de la promesse, être d'un montant minimal de 5 % du prix de vente, faisant l'objet d'un versement ou d'une caution déposés entre les mains du notaire.

Cet acte supportera l'émolument prévu à l'article A444-163-2 du Code de commerce, émolument qui ne s'imputera pas sur celui de la vente.

TRANSFERT DE PROPRIETE

Les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

DISPENSE DE PUBLICITE FONCIERE

En raison de la réalisation du transfert de propriété au jour de la réitération authentique des présentes, et de la nécessité d'établissement d'un document d'arpentage afin de déterminer l'identification et la contenance cadastrale exacte des biens vendus, le présent acte ne sera pas publié au service de la publicité foncière compétent.

Seul l'acte authentique de vente sera publié emportant le paiement des droits d'enregistrement.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER – CONSTITUTION DE CHARGE

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou

les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du **VENDEUR**.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le **BIEN**.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution pourra être exercée par tous moyens et être notifiée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente, en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **VENDEUR** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis de l'**ACQUEREUR** originaire.
- Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite l'**ACQUEREUR** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité de l'**ACQUEREUR** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.
- Toute somme versée par l'**ACQUEREUR** dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. L'**ACQUEREUR** donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les parties. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que l'**ACQUEREUR** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

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

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites 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 des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR

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

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

Toutefois, en cas de décès du **VENDEUR** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, l'**ACQUEREUR** pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

CONDITION DE SURVIE DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

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

REDACTION DE L'ACTE DE VENTE

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Emmanuel GUY, Notaire à ALES (Gard).

REQUISITION

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

ELECTION DE DOMICILE

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

CORRESPONDANCE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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."

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

Le représentant de la société acquéreur déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite il reconnaît qu'elle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

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 Electronique 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.

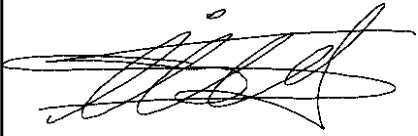
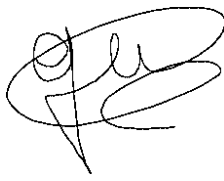
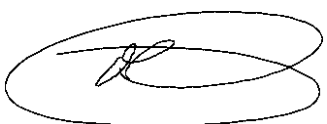
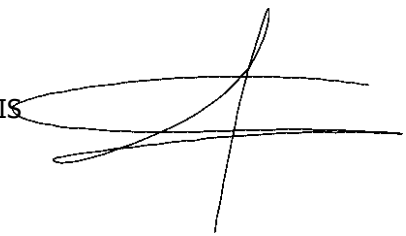
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

M. GUIRAUD Jean-Louis a signé à ALES le 25 octobre 2023	
M. GATTO Louis représentant de la société dénommée TERRES DU SOLEIL PROMOTION a signé à ALES le 25 octobre 2023	
Mme GUIRAUD Geneviève a signé à ALES le 25 octobre 2023	
M. DEVESSE Michaël a signé à ALES le 25 octobre 2023	
et le notaire Me GUY EMMANUEL a signé à ALES L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE VINGT CINQ OCTOBRE	



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 24 octobre 2023

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro 491 256 897 R.C.S. Montpellier
Date d'immatriculation 02/08/2006
Dénomination ou raison sociale **TERRES DU SOLEIL PROMOTION**
Forme juridique Société à responsabilité limitée
Capital social 1 000 000,00 Euros
Adresse du siège le Liner-Zac de L'Aéroport 2656 Avenue Georges Freche 34470 Pérols
Durée de la personne morale Jusqu'au 30/12/2056
Date de clôture de l'exercice social 31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms GATTO Jean-Louis Gaétan
Date et lieu de naissance Le 21/08/1963 à Montpellier (34)
Nationalité Française
Domicile personnel 4 Rue Jean Grand 30660 Gallargues-le-Montueux

Gérant

Nom, prénoms ROUSSEL Philippe Julien Jean-Michel
Date et lieu de naissance Le 01/12/1970 à Montpellier (34)
Nationalité Française
Domicile personnel 52 Rue des Sigaliès 34430 Saint-Jean-de-Védas

Gérant

Nom, prénoms COSTA André
Date et lieu de naissance Le 03/03/1964 à Orihuela (ESPAGNE)
Nationalité Française
Domicile personnel 63 Impasse des Genévriers 34160 Castries

RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'ACTIVITÉ ET À L'ÉTABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement le Liner-Zac de L'Aéroport 2656 Avenue Georges Freche 34470 Pérols
Activité(s) exercée(s) Promotion immobilière, marchand de biens, vente d'immeubles, maître d'œuvre en bâtiment.
Date de commencement d'activité 01/06/2006
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

Certificat en matière de procédures collectives

Le Greffier du Tribunal de Commerce de MONTPELLIER certifie que les recherches faites sur le registre du commerce et des sociétés pour les personnes immatriculées à ce registre et sur le répertoire général des affaires de la juridiction pour les personnes non immatriculées relativement à des procédures de :

- Règlement judiciaire et Liquidation des biens (Loi du 13/07/1967)
- Redressement et Liquidation Judiciaire (Loi du 25/01/1985)
- Sauvegarde, Redressement et Liquidation Judiciaire (Loi du 26/07/2005)

Concernant : TERRES DU SOLEIL PROMOTION

Adresse : 2656 Avenue Georges Freche le Liner-Zac de L'Aéroport 34470 Pérols

Immatriculé(e) au registre du commerce et des sociétés sous le N° 491 256 897 R.C.S. MONTPELLIER

Activité (code NAF) : 4110A - Promotion immobilière de logements

Ont donné pour résultat :

NEANT

Certificat délivré sous réserve :

- de toute procédure collective ouverte par une autre juridiction et non portée à la connaissance du greffe ;
- de toute procédure collective dont les mentions au R.C.S. ont été radiées en application de l'un des articles suivants : R. 626-20, R. 123-135, ou R. 123-154 du Code de Commerce ; 36-1 ou 71 du décret n° 84-406 du 30 mai 1984 ;
- de toute radiation, non portée à la connaissance du greffe, de mentions inscrites à d'autres registres ou répertoires.

Document délivré le 25/10/2023

Ces informations sont à jour à la date du 24/10/2023

TERRES DU SOLEIL PROMOTION

SARL au capital de 1 000 000 €uros siège social : 2656 avenue Georges Frêche – 34470 PEROLS - immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro RCS MONTPELLIER 491 256 897.

PROCES VERBAL DE LA REUNION DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 23 OCTOBRE 2023

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT TROIS OCTOBRE à SEIZE Heures
Au siège social

Les associés de **TERRES DU SOLEIL PROMOTION**. Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 000 euros, divisé en 381 parts de 2 625 euros chacune, se sont réunis en assemblée générale extraordinaire au siège social sur convocation de la gérance.

SONT PRESENTS :

- Société **TERRES DU SOLEIL PROMOTION**, propriétaire de 198 parts sociales, représentée par Mr COSTA, co-gérant.
- Société **TERRES DU SOLEIL**, propriétaire 2 parts sociales, représentée par Mr ROUSSEL ET Mr GATTO co-gérants.

Tous dûment convoqués et tous présents, l'assemblée peut valablement délibérer et en conséquence est déclarée régulièrement constituée sous la présidence de Monsieur GATTO Jean Louis, avec l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR :

- Donner pouvoir à Monsieur **GATTO** Louis, en sa qualité de Responsable développement, domicilié professionnellement chez TERRES DU SOLEIL PROMOTION – Le Liner – 2656 avenue Georges Frêche - 34470 PÉROLS

I -DE SIGNER au nom et pour le compte de la **SARL TERRES DU SOLEIL PROMOTION**, un compromis de vente en vue de réaliser un immeuble à usage D'HABITATIONS, appartenant à :

Monsieur Jean-Louis Jacques Léopold **GUIRAUD**, retraité, et Madame Geneviève Marinette **BOTTONI**, retraitée, demeurant ensemble à ROUSSON (30340) 11 traverse de Canabias.
Monsieur est né à ALES (30100) le 6 décembre 1946,
Madame est née à ALES (30100) le 30 juillet 1947.
Mariés à la mairie de SALINDRES (30340) le 9 août 1969 initialement sous le régime de la Communauté conventionnelle aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Maurice SURDON, notaire à ALES (30100), le 15 juillet 1969.
Actuellement soumis au régime de la Communauté universelle aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Michel CANONGE, notaire à ALES (30100) le 14 août 2018, devenu définitif par suite de non opposition.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
Monsieur est de nationalité française.
Madame est de nationalité française.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS (GARD) 30340 Lieu-dit La Sauze,
Une parcelle de terrain d'une surface de 6150 m² environ à détacher d'un plus grand corps.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	22	LA SAUZE	02 ha 32 a 08 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Observation étant ici faite que :

a) Le **BIEN** vendu figure sur le plan de masse établi par MARRAUD INGENIERIE – Parc de l'escapade – 203 Avenue Paul Julien – 13100 LE THOLONET, le 14 juin 2017.

b) Le terrain sera vendu non viabilisé par le **VENDEUR** et en l'état à ce jour sauf ce qu'il est dit ci-après au paragraphe « Conditions suspensives » au titre du Projet Urbain Partenarial destiné à financer les équipements publics nécessaires pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et de construction.

L'**ACQUEREUR** déclarant bien connaître le **BIEN** pour l'avoir visité.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230 000,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

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

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

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

VERSEMENTS DIRECTS

L'**ACQUEREUR** est informé que tout versement effectué directement par lui au **VENDEUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

NEGOCIATION

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

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

PREMIERE RESOLUTION :

- Donner pouvoir à Monsieur **GATTO** Louis, en sa qualité de Responsable développement, domicilié professionnellement chez TERRES DU SOLEIL PROMOTION – Le Liner – 2656 avenue Georges Frêche - 34470 PÉROLS

I -**DE SIGNER** au nom et pour le compte de la **SARL TERRES DU SOLEIL PROMOTION**, un compromis de vente en vue de réaliser un immeuble à usage D'HABITATIONS, appartenant à :

Monsieur Jean-Louis Jacques Léopold **GUIRAUD**, retraité, et Madame Geneviève Marinette **BOTTONI**, retraitée, demeurant ensemble à ROUSSON (30340) 11 traverse de Canabias.
Monsieur est né à ALES (30100) le 6 décembre 1946,
Madame est née à ALES (30100) le 30 juillet 1947.
Mariés à la mairie de SALINDRES (30340) le 9 août 1969 initialement sous le régime de la Communauté conventionnelle aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Maurice SURDON, notaire à ALES (30100), le 15 juillet 1969.
Actuellement soumis au régime de la Communauté universelle aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Michel CANONGE, notaire à ALES (30100) le 14 août 2018, devenu définitif par suite de non opposition.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
Monsieur est de nationalité française.
Madame est de nationalité française.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS (GARD) 30340 Lieu-dit La Sauze,
Une parcelle de terrain d'une surface de 6150 m² environ à détacher d'un plus grand corps. .
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	22	LA SAUZE	02 ha 32 a 08 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Observation étant ici faite que :

- a) Le BIEN vendu figure sur le plan de masse établi par MARRAUD INGENIERIE – Parc de l'escapade – 203 Avenue Paul Julien – 13100 LE THOLONET, le 14 juin 2017.
- b) Le terrain sera vendu non viabilisé par le VENDEUR et en l'état à ce jour sauf ce qu'il est dit ci-après au paragraphe « Conditions suspensives » au titre du Projet Urbain Partenarial destiné à financer les équipements publics nécessaires pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et de construction.

L'ACQUEREUR déclarant bien connaître le BIEN pour l'avoir visité.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230 000,00 EUR)** .

PAIEMENT DU PRIX

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

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

VERSEMENTS DIRECTS

L'**ACQUEREUR** est informé que tout versement effectué directement par lui au **VENDEUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

NEGOCIATION

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

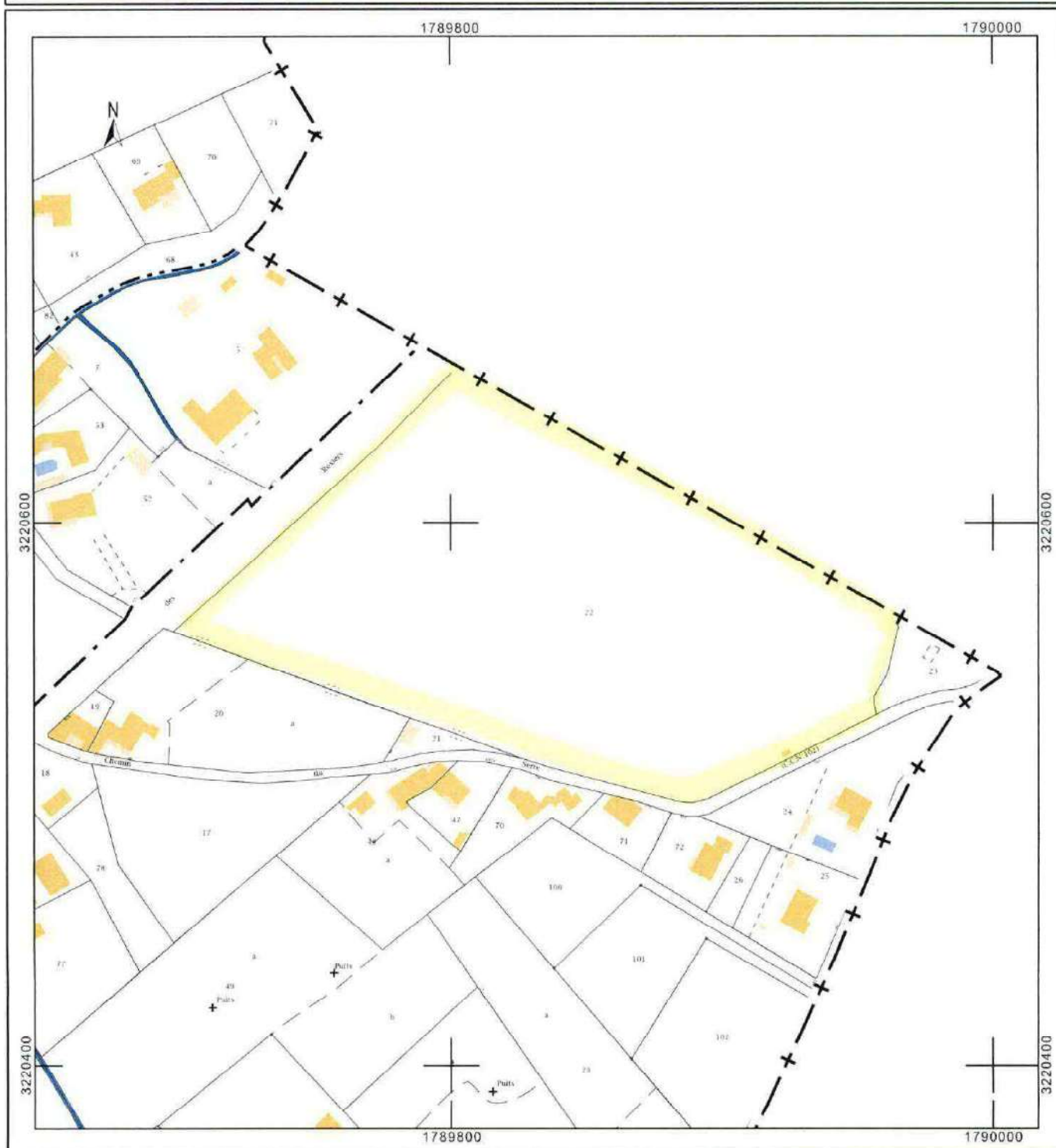
Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

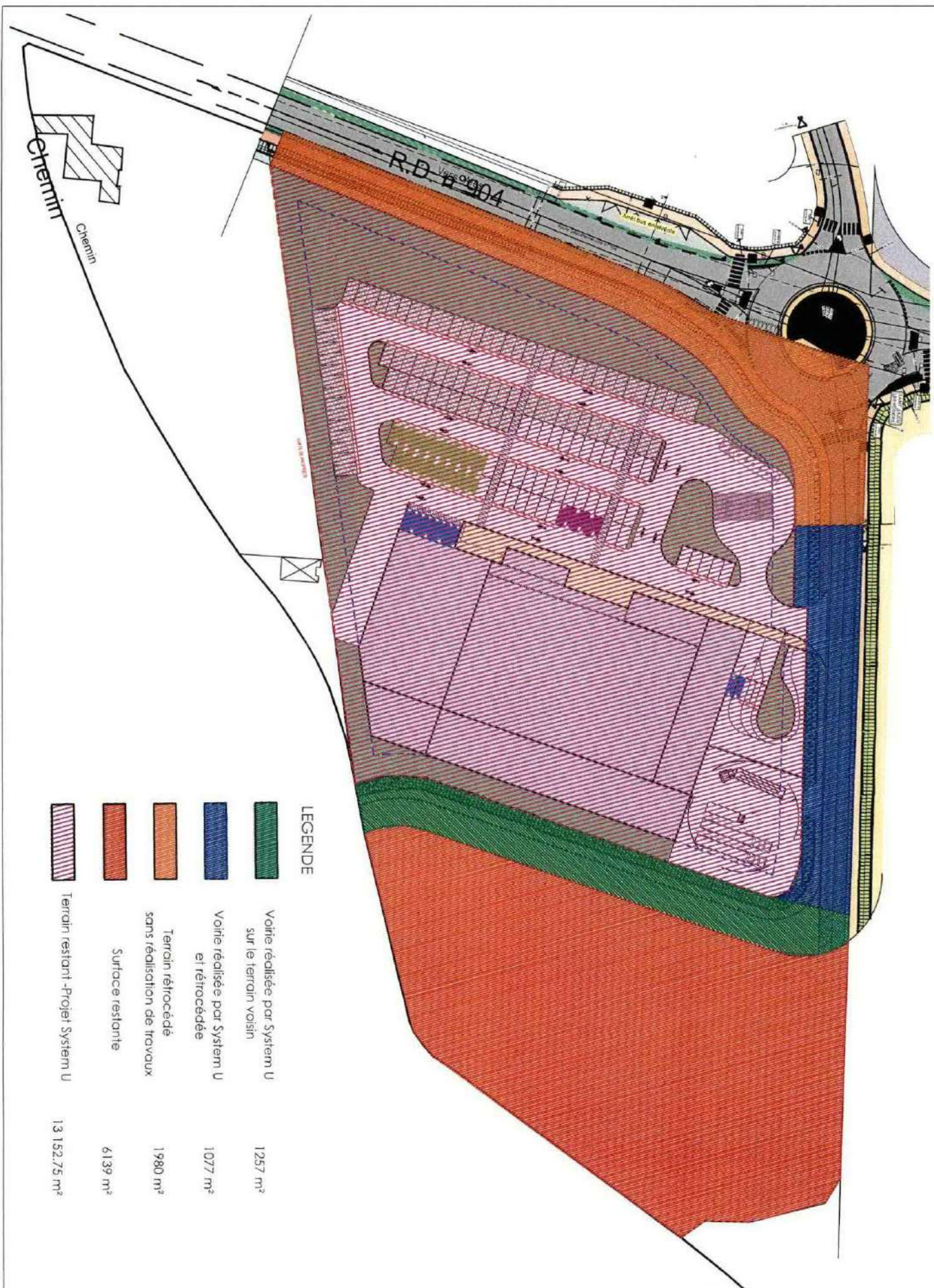
Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à délibérer, la séance est levée à DIX-SEPT Heures.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, lequel a été signé par tous les associés présents après lecture.

Certifié Conforme
le gérant



LEGENDE

	Voie réalisée par System U sur le terrain voisin	1257 m²
	Voie réalisée par System U et rétrocedée	1077 m²
	Terrain rétrocedé sans réalisation de travaux	1980 m²
	Surface restante	6139 m²
	Terrain restant -Projet System U	13152.75 m²

MARRAUDINGENIERIE GROUPE PHILIPPE MARRAUD MARRAUD INGENIERIE SUD EST Parc de l'escapade 203 av Paul Julien 13100 LE THOLONET Tél 04 42 20 05 70 - Fax 04 42 39 43 88	Cycletron : Création d'un supermarché de 1600m² de surface de vente Adresse du projet : RD 904 - 30340 SAINT JULIEN LES ROSIERS	SUPER U ST JULIEN LES ROSIERS Dessiné par : DIMITRI CHAKARA Chef de projet : Directeur d'œuvre : MICHAEL SARRAZ	PLAN		ESQ 0
	Système d'ouvrage : SYSTEM U ROUTE DE JACOU 30740 VENDARGUES		Date : 14-06-2017 Imprimé le 14-06-2017	Indice : 0 Echelle : 1/750	

Tous les plans sont exclusivement destinés à la demande de permis de construire. Ils ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent donc en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction. La responsabilité du constructeur quant à la sécurité des ouvrages.