



# TERRA ENVIRONNEMENT

**SOVI**

*40 Chemin de l'Aviation*

*64 200 BASSUSSARRY*

## **Création d'un lotissement**

### **Commune de LIT ET MIXE (40)**

Dossier établi conformément  
Aux articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement et articles L311-1 et suivants du Code forestier)

*Novembre 2022*

**EI/261121/818/v2.1**



**SOVI**  
AMENAGEUR PROMOTEUR

**Préfecture des Landes**  
26 rue Victor Hugo  
40000 Mont de Marsan – BP 349

A l'attention de Madame le Préfet

Objet : Demande d'autorisation de défrichement (art. R311-1 et suivants du code Forestier)

Bassussarry, le 25 novembre 2022

Madame le Préfet,

Je, soussigné Frédéric ROMAIN, représentant la société SUD-OUEST VILLAGES, SOVI, sollicite par la présente une demande d'autorisation de défrichement de terrains sur la commune de LIT ET MIXE (40170), en vue de la création d'un lotissement de 9,86 ha.

Vous trouverez ainsi, joints à la présente demande, les éléments requis par les articles R.184-1 et suivants du de l'environnement :

- *PIECE 1 : CERFA 13 632\*08*
- *PIECE 2 : Plans*
- *PIECE 3 : Accord propriétaire – Mandat de pouvoir*
- *PIECE 4 : Acte notarié – Promesse de vente*
- *PIECE 5 : Décision de l'Autorité environnementale suite au cas par cas*
- *PIECE 6 : Assemblée générale autorisant le représentant de la personne morale à déposer la demande*
- *PIECE 7 : KBis de moins de 6 mois*
- *PIECE 8 : Étude d'impact*

Je m'engage à :

- payer les frais d'affichage pour l'enquête publique,
- payer le montant des frais relatifs à la publication dans la presse des avis relatifs à l'enquête publique et l'arrêté d'autorisation,
- indemniser les commissaires enquêteurs et des membres des commissions d'enquêtes.

Restant à votre disposition pour tout élément d'information complémentaire,

Je vous prie de croire, Madame le Préfet, en l'expression de mes salutations les plus respectueuses.

**SOVI SUD OUEST VILLAGES**  
**SAS au capital de 5 060 000 Euros**  
**40 Chemin de l'Aviation**  
**64200 BASSUSSARRY**  
**RCS Bx B 316 139 930**

ROMAIN Frédéric  
Directeur aménagement



**Bassin d'Arcachon**  
8, rue François Legallais  
33260 LA-TESTE-DE-BUCH  
Tél. 05 57 52 66 49

**Béarn-Bigorre**  
35, rue Henri Faisans  
64000 PAU  
Tél. 05 59 80 06 66

**Pays Basque/Landes**  
40, chemin de l'Aviation  
64200 BASSUSSARRY  
Tél. 05 59 52 09 57

[www.sovi.fr](http://www.sovi.fr)

**PIECE 1**

**FORMULAIRE CERFA 13 632\*08**



N° 13632\*08

## DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT

**Articles L.341-3, R.341-1 et suivants du code forestier**

*(Avant de remplir cette demande, veuillez lire attentivement la notice d'information)*

***Veuillez transmettre l'original de la demande avec ses pièces-jointes, à la Direction Départementale des Territoires (et de la Mer) du département principal dans lequel se situe les défrichements ou à la Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DAAF) pour les DOM, selon l'une des modalités suivantes :***

***1- par courrier en recommandé avec avis de réception***

***2- par remise sur place à la DDT(M) ou à la DAAF, contre un récépissé de dépôt***

***3- par téléprocédure accessible par internet : <https://agriculture-portail.6tzen.fr/default/requests/cerfa13632/>***

***Si votre projet est à cheval sur plusieurs départements, il vous faudra plusieurs autorisations : vous devez transmettre dans les mêmes conditions, une copie de votre demande comportant la totalité de votre projet (sans ses pièces-justificatives), à chacun des autres départements concernés. Pour la téléprocédure, si vous avez bien renseigné dans le formulaire les départements de votre projet, ces différentes transmissions se feront automatiquement.***

***Dans tous les cas, veuillez conserver un exemplaire de votre demande.***

**RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION**

**À L'USAGE DU MINISTÈRE EN CHARGE DES FORÊTS – NE RIEN INSCRIRE DANS CETTE SECTION GRISÉE**

N° DOSSIER : \_\_\_\_\_ DATE DE RÉCEPTION : |\_|\_|/|\_|\_|/|\_|\_|\_|\_|

### IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

**POUR TOUS LES DEMANDEURS** (la liste des pièces à joindre figure en page 3)

N° SIRET : |3|1|6|1|3|9|9|3|0|0|0|1|2|7|

ou

N° PACAGE : |\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_| ou

N° NUMAGRIT\* : |\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|

ou

<sup>14</sup> Si aucun numéro attribué, cocher la case →

*\*attribué par le ministère chargé de l'agriculture pour les usagers n'ayant pas de N° SIRET*

**POUR LES DEMANDEURS PERSONNES PHYSIQUES** (joindre pièce 11, le cas échéant)

Nom, prénom du demandeur : Madame  Monsieur  \_\_\_\_\_

né(e) le |\_|\_|/|\_|\_|/|\_|\_|\_|\_| à : \_\_\_\_\_ dépt : |\_|\_|\_|\_| Pays : \_\_\_\_\_

Nom, prénom du représentant mandaté pour présenter la demande, le cas échéant : \_\_\_\_\_

**POUR LES DEMANDEURS EN INDIVISION** (joindre pièce 11)

Nom de l'indivision demandeuse : \_\_\_\_\_

Nom, prénom du représentant mandaté pour présenter la demande : Madame  Monsieur  \_\_\_\_\_

né(e) le |\_|\_|/|\_|\_|/|\_|\_|\_|\_| à : \_\_\_\_\_ dépt : |\_|\_|\_|\_| Pays : \_\_\_\_\_

**POUR LES DEMANDEURS PERSONNES MORALES** (joindre pièce 12 ou 13)

Raison sociale et type de société ou collectivité demandeuse : SUD-OUEST VILLAGES (SOVI)

Nom et Prénom du représentant habilité à déposer la demande : M. ROMAIN Frédéric

Nom, Prénom du responsable de projet (si différent) : \_\_\_\_\_

### COORDONNÉES DU BÉNÉFICIAIRE DE L'AUTORISATION

Adresse du demandeur : 40 Chemin de l'Aviation complément d'adresse : \_\_\_\_\_

Code postal : |6|4|2|0|0| Commune : BASSUSSARRY

Coordonnées de contact du demandeur  ou de son représentant  ou de son responsable de projet  (cocher la case correspondante) :

Téléphone : |0|5|5|9|5|2|2|9|5|7| ; |0|6|2|0|2|5|4|3|4|1|

Mél : fomain@sovi.fr

**LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHER PORTE SUR LES TERRAINS SUIVANTS : (joindre pièce 1 et 2)**

Dénomination de la propriété ou du massif contenant les terrains à défricher : \_\_\_\_\_

N° DÉPARTEMENT - COMMUNE	SECTION	N° PARCELLE	SURFACE DE LA PARCELLE ENTIERE	SURFACE À DÉFRICHER PAR PARCELLE	CLASSEMENT AU PLU (1)
40 - LIT ET MIXE	AE	577	1   1   ha   0   2   a   7   1   ca (m <sup>2</sup> )	0   9   ha   1   6   a   3   0   ca (m <sup>2</sup> )	AUh2
			_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	
			_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	
			_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	
			_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	
			_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	
			_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	
			_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	
			_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	
			_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	
			_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	
			_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	
			_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	
			_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	
			_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	
			_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	
			_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	_ _  ha    _ _  a    _ _  ca (m <sup>2</sup> )	

(1) Si la commune a un Plan Local d'Urbanisme, préciser le classement de la parcelle au moment du dépôt de la demande et notamment si elle est classée en «Espace Boisé Classé» (EBC).

**CARACTÉRISTIQUES DU PROJET**

Surface totale à défricher : |\_|\_|\_|9|ha|1|6|a|3|0|ca (1ca = 1m<sup>2</sup>)

N° du département unique ou principal des travaux |\_|\_|4|0|

Autres départements concernés par les travaux : N° de département 2 |\_|\_|\_| N° de département 3 |\_|\_|\_|

Destination principale des terrains après défrichement (pour les destinations agricoles, préciser prairie, culture, vigne,...) : Lotissement

Projet nécessitant un permis de construire (cocher la case si "oui") :

Autres autorisations ou déclarations déjà déposées relatives au projet (cocher la case si "aucune") :

Type : \_\_\_\_\_ Date de dépôt : \_\_\_\_\_ Nom de l'autorité administrative : \_\_\_\_\_

Type : \_\_\_\_\_ Date de dépôt : \_\_\_\_\_ Nom de l'autorité administrative : \_\_\_\_\_

**PROPRIÉTAIRE DES TERRAINS À DÉFRICHER ET SES AYANTS DROIT : (joindre pièce 3 et 7 si ayants droit)**

NOM ET PRÉNOM OU RAISON SOCIALE	QUALITÉ (indivisaire, usufruitier, nu-proprétaire,...)	ADRESSE	TÉLÉPHONE
COMMUNE DE LIT ET MIXE	Propriétaire	93 Rue de l'hotel de Ville 40 170 LIT ET MIXE	05 58 42 83 10

**LISTE DES PIÈCES JUSTIFICATIVES À JOINDRE À VOTRE DEMANDE (ARTICLE R.341-1 DU CODE FORESTIER)**

N°	Pièces	Dans quels cas fournir cette pièce ?	Pièce jointe
1	Plan de situation (extrait de carte au 1/25000 <sup>ème</sup> ou au 1/50000 <sup>ème</sup> ) localisant les terrains à défricher et la commune la plus proche ;	Tous demandeurs	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Le ou les extraits des feuilles du plan cadastral contenant les parcelles concernées et précisant l'emprise des surfaces à défricher pour les besoins du projet (emprise du bâti, des aires de travail, des accès et stationnements, des réseaux de raccordement,...) ;	Tous demandeurs	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Attestation de propriété (relevé de propriété de moins de 6 mois délivré par les Services des Impôts Fonciers ou acte notarié à jour) ;	Tous demandeurs	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Échéancier prévisionnel des travaux de défrichement ;	Exploitant de carrière	<input type="checkbox"/>
<b>Projets susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement :</b>			
5	Évaluation des incidences Natura 2000. Cette évaluation peut être intégrée à l'étude d'impact ou à la demande d'examen au cas par cas ;	Défrichement impactant ou susceptible d'impacter un site Natura 2000	<input checked="" type="checkbox"/>
6	· Décision de l'Autorité environnementale portant dispense de la réalisation d'une étude d'impact après examen au cas par cas ; <i>ou dans le cas contraire :</i> · Etude d'impact ;	Défrichement de 0,5 ha à moins de 25 ha	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Étude d'impact ;	Défrichement à partir de 25 ha	<input type="checkbox"/>
<b>Pièces justifiant de la maîtrise foncière des terrains :</b>			
8	Les pièces justifiant de l'accord exprès du propriétaire des terrains (ou de son représentant mandaté) si ce dernier n'est pas le demandeur ;	Demandeurs non propriétaires (hors cas des pièces 9 et 10)	<input checked="" type="checkbox"/>
9	Copie de la déclaration d'utilité publique ;	Si le demandeur peut bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique	<input type="checkbox"/>
10	Accusé de réception de l'envoi au propriétaire de la demande d'autorisation de défrichement ;	Si le demandeur bénéficie d'une servitude pour le transport ou la distribution d'énergie prévue au 1° du R341-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>
<b>Habilitation du signataire à déposer la demande :</b>			
11	Mandat autorisant le mandataire à déposer la demande ;	Particuliers non propriétaires, indivisions	<input checked="" type="checkbox"/>
12	L'acte autorisant le représentant qualifié de la personne morale à déposer la demande (Délibération du conseil d'administration, extrait Kbis de moins de 6 mois,...) ;	Personne morale autre qu'une collectivité	<input checked="" type="checkbox"/>
13	Délibération de l'assemblée délibérante autorisant son représentant à déposer la demande ;	Collectivité	<input type="checkbox"/>

**ENGAGEMENTS ET SIGNATURE**

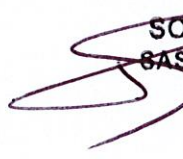
Je soussigné (nom et prénom) : ROMAIN Frédéric

- certifie avoir pouvoir pour représenter le demandeur dans le cadre de la présente formalité ;
- certifie l'exactitude de l'ensemble des informations fournies dans le présent formulaire et les pièces jointes.

Au nom du demandeur indiqué en page 1 et pour son compte, je demande l'autorisation de procéder au défrichement des parcelles indiquées page 2 conformément au plan de délimitation joint à ma demande (pièce 2) et m'engage à respecter les conditions qui seront subordonnées à cette autorisation.

Fait le 25/11/2022

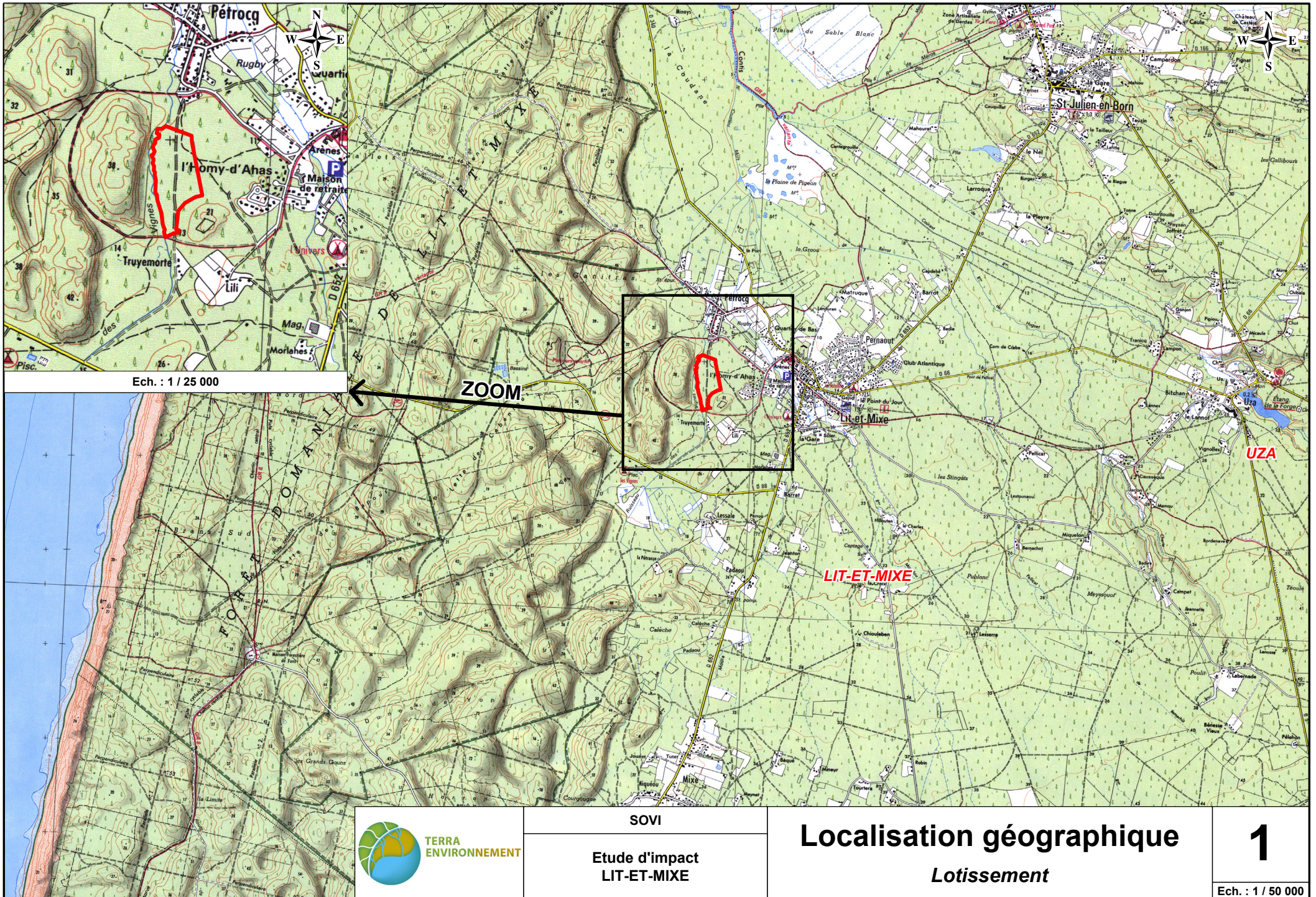
*cachet (le cas échéant) et signature du demandeur*


**SOVI SUD OUEST VILLAGES**  
**SAS** au capital de 5 060 000 Euros  
 40 Chemin de l'Aviation  
 64200 BASSUSSARRY  
 RCS Bx B 316 139 930

**MENTIONS LÉGALES**

La loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses faites sur ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectifications pour les données à caractère personnel vous concernant auprès de l'organisme qui traite votre demande.

**PIECE 2**  
**PLANS**



Ech. : 1 / 25 000

ZOOM

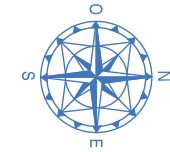


SOVI  
 Etude d'impact  
 LIT-ET-MIXE

Localisation géographique  
 Lotissement

1  
 Ech. : 1 / 50 000





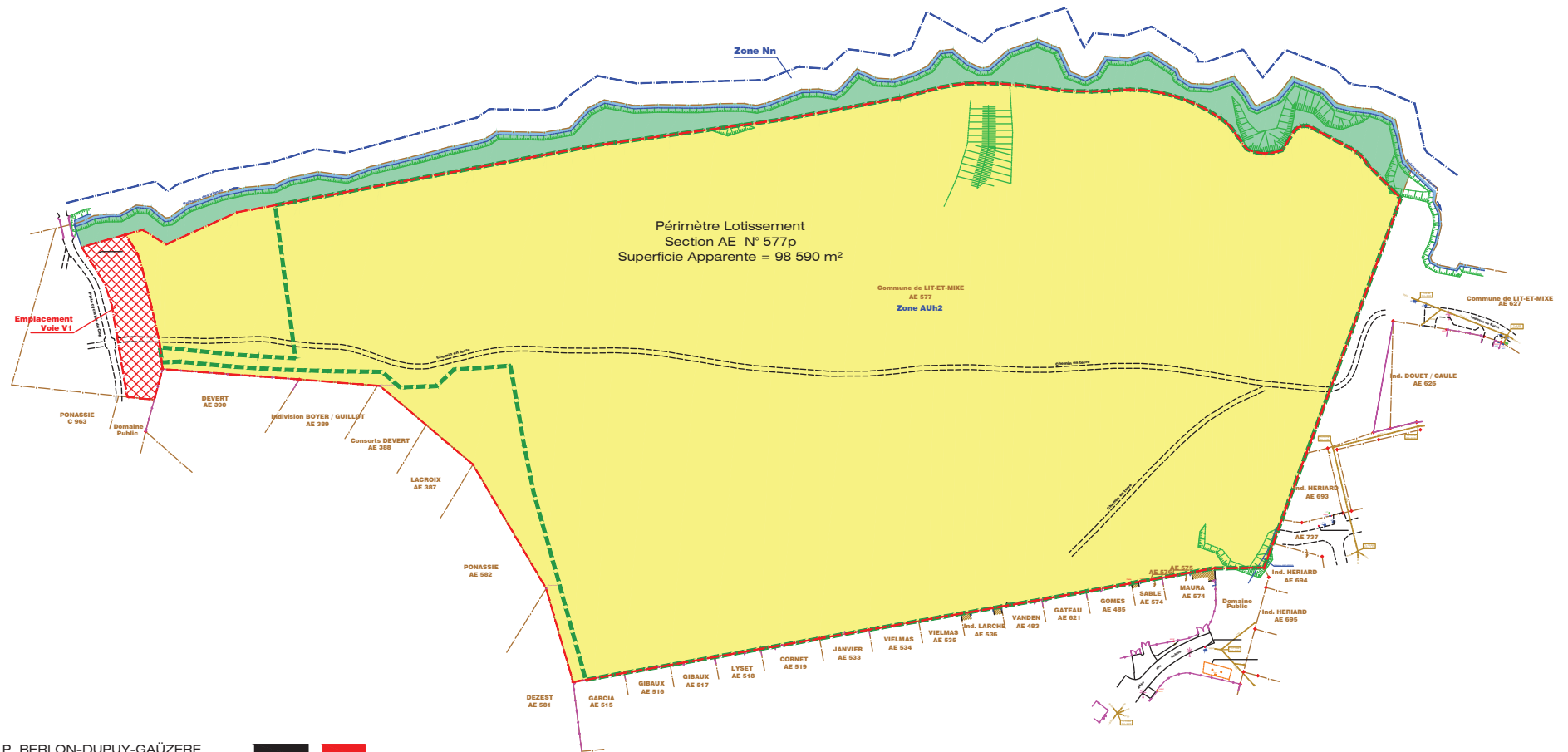
DÉPARTEMENT des LANDES

COMMUNE de LIT-ET-MIXE

PROJET DE LOTISSEMENT - Parcelle AE 577

Légende

- Limite Zone Nn
- - - Périmètre Opération = 98 590 m<sup>2</sup> (dont 6 960 m<sup>2</sup> d'habitat potentiel de l' Engoulevent d' Europe préservés)
- Surface Autorisation de Défrichement = 91 630 m<sup>2</sup>



Plan établi par la S.C.P. BERLON-DUPUY-GAÜZERE  
 Géomètres-Experts D.P.L.G.  
 Bureau principal  
 1485 Rue de la Ferme de Carboué  
 40000 MONT-de-MARSAN  
 Tél. : 05.58.75.08.35  
 Fax : 05.58.75.56.59  
 E.mail : clement.berlon@bemoge.fr

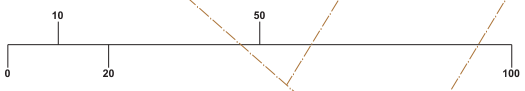


Plan établi d'après les limites apparentes de propriété.  
 Les superficies indiquées ne seront définitives qu'après les opérations de bornage.

**PLAN PARCELLAIRE**  
 Échelle : 1/2000



MACRO-LOT VEFA 1 / n° 903 408 m<sup>2</sup>  
EMPRISE MAXIMALE 1340 M<sup>2</sup>EM



Commune de LIT-ET-MIXE (40)

SOVI  
Sud Ouest Village  
PROJET DE LOTISSEMENT

Échelle  
1/500

Fichier : 210229\_PL.dwg  
Destinataire : M. Joffrey DREMONT  
Date : 17/11/2022

Système de Coordonnées : CG4 TERN  
Système d'Altitude : NGF TERN

**BEMOGE**  
BUREAU D'ARCHITECTURE ET D'AMÉNAGEMENT

S.C.P. BERLON-DUPUY  
Généralistes Experts S.R.L. à r.l.s.  
1485 Rue de la Ferme de Carleux  
63000 SAINT-AMAND-LE-MONT  
Tél. : 03 58 35 38 33  
Prestataire : 03 58 35 38 33  
E-mail : clement\_berlon@bemoge.fr

**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
DIPLOMÉ ET INSCRIT AU ROUILLE

**PIECE 3**

**ACCORD PROPRIETAIRE – MANDAT  
DE POUVOIR**

# MANDAT DE POUVOIR

(pour demande d'autorisation de défrichement)

Je soussigné , M. Gérard NAPIAS, Maire de Lit-et-Mixe, représentant la Commune de LIT-et-MIXE

Domiciliée à Place de l'Hôtel de Ville – 40170 LIT-ET-MIXE

Propriétaire de la parcelle

<u>Section – N°</u>	<u>Surface concernée</u>
AE 577	9ha 12a 00ca

Sur la Commune de LIT-ET-MIXE

Déclare donner mon accord pour réaliser des travaux de défrichement sur la ci-avant désignée et **donner pouvoirs**

à la société SUD-OUEST VILLAGES représentée par Frédéric ROMAIN

Domiciliée à 1 Chemin de l'Aviation – 64200 BASSUSSARRY

pour :

- 1) Déposer en mon nom un dossier de demande d'autorisation de défrichement auprès des services de l'État (DDTM) et signer tous documents s'y rapportant.
- 2) Prendre tous les engagements conditionnant l'octroi de l'autorisation de défricher les parcelles faisant l'objet de la demande d'autorisation.
- 3) Réaliser des travaux de défrichement sur la ou les parcelle(s) précédemment désignée(s) en accord avec les textes réglementaires en vigueur.

Fait à LIT ET MIXE , le 28/07/2022

Nom du Mandant  
Gérard NAPIAS, Maire de Lit-et-Mixe

Signature précédée de la mention  
« lu et approuvé, Bon pour pouvoir »

*lu et approuvé  
Bon pour pouvoir*

Nom du Mandataire  
Frédéric ROMAIN

Signature précédée de la mention  
« lu et approuvé, Bon pour acceptation »

*lu et approuvé  
Bon pour acceptation*

**SOVI SUD OUEST VILLAGES**  
SAS au capital de 5 060 000 Euros  
40 Chemin de l'Aviation  
64200 BASSUSSARRY  
RCS Bx B 316 139 930

**PIECE 4**

**ACTE NOTARIE – PROMESSE DE  
VENTE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN  
LE VINGT-HUIT JUILLET**

Maître François PETGES, notaire soussigné, associé de la société civile professionnelle dénommée "SCP François PETGES et Stéphane PETGES", titulaire d'un office notarial dont le siège est à CASTETS (40260), 230 rue de Juston,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE D'IMMEUBLE**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**1) Promettant**

La "COMMUNE DE LIT ET MIXE", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Landes, ayant son siège à LIT ET MIXE (40170), 93 rue de l'Hôtel de Ville.

Identifiée sous le numéro SIREN 214 001 570.

**Ci-après dénommée "LE PROMETTANT"  
D'UNE PART**

**2) Bénéficiaire**

La société dénommée "SUD-OUEST VILLAGES -SOVI",  
Société par actions simplifiée au capital de CINQ MILLIONS SOIXANTE MILLE EUROS (5.060.000,00 €), dont le siège social est à BEYCHAC ET CAILLAU (33750), 2 route de la Forestière.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro SIREN 316 139 930.

**Ladite Société ci-après désignée "LE BENEFICIAIRE"  
D'AUTRE PART**

**PRESENCE - REPRESENTATION**

En ce qui concerne le promettant :

- La société "COMMUNE DE LIT ET MIXE", est représentée par Monsieur Gérard NAPIAS, agissant en qualité de maire de ladite commune, et en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 08 juillet 2021 visé par la préfecture en date du 12 juillet 2021 est demeuré ci-annexé.

En ce qui concerne le bénéficiaire :

- La société "SUD-OUEST VILLAGES -SOVI", est représentée par Monsieur Frédéric DUPONT, ici présent, agissant en qualité de Directeur Général et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date à BORDEAUX, du 17 Mai 2021, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

**FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS**

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

**ETAT - CAPACITE**

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

**OBJET DU CONTRAT**

Le PROMETTANT, conformément aux dispositions de l'article 1124 du Code civil, confère au BENEFICIAIRE, qui accepte, mais sans prendre l'engagement d'acheter, la faculté d'acquérir, si bon lui semble, la pleine propriété de l'immeuble ci-après désigné.

Il est ici précisé que le PROMETTANT a, quant à lui, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE si ce dernier lève l'option aux conditions ci-après définies.

**DESIGNATION**

LIT ET MIXE (Landes)

Une parcelle de terrain située à LIT ET MIXE (40170), lieudit Truyemorte, Située partie en zone Auh2 pour 10ha 37a 94ca et partie en zone Nn pour 64a 77ca.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AE	0577	TRUYEMORTE	11 ha 02 a 71 ca
Contenance totale				11 ha 02 a 71 ca

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Effet relatif - Faits et actes antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 1956..

Usage - Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur le terrain acquis au sens de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme.

Non-application de l'article L.442-8 du Code de l'urbanisme - Le terrain objet des présentes n'étant pas issu d'un lotissement, le présent contrat n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.442-8 du Code de l'urbanisme octroyant à l'acquéreur une faculté de rétractation dans les conditions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Absence de délai de rétractation - Par ailleurs, le BENEFICIAIRE reconnaît ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation compte tenu de la réponse ministérielle "Valleix" n°65241 (JOAN Q 15 octobre 2001, p. 5967), aux termes de laquelle l'acquisition d'un terrain non bâti n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.271-1 susvisé.

**A VOIR - Bornage contradictoire - Le promettant confère au bénéficiaire le droit de mandater un géomètre dont la mission sera de réaliser, sur le terrain présentement vendu, ainsi que sur les terrains contigus, un bornage contradictoire, dont les frais seront à la charge du bénéficiaire.**

Plan - L'immeuble n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure sous teinte jaune sur une copie du plan cadastral demeurée ci-annexée.

Il est toutefois précisé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Sont également annexés aux présentes :

- L'impression GEOPORTAIL
- L'extrait de matrice
- Le dossier GEORISQUES.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au PROMETTANT seul en pleine propriété.

Visite des lieux - Le BENEFICIAIRE déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le PROMETTANT d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.



## **PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal TTC de SEPT MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (7.200.000,00 €), taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20,00 % comprise dans ce prix pour UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS (1.200.000,00 €), soit un prix hors taxe de SIX MILLIONS D'EUROS (6.000.000,00 €).

**Clause de variation de la TVA** - Il est ici spécialement précisé que le prix ainsi fixé est taxé sur la valeur ajoutée (TVA) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation

**Taxation** - Le BENEFICIAIRE demande à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Être une personne assujettie au sens de l'article 256-A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour.
- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de PANTIN, 8 rue Courtois, 93505 PANTIN CEDEX.
- Que son numéro SIREN est le 316 139 930.

Etant précisé que l'ACQUEREUR d'un bien qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts.

Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre.

La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

**Moyen de paiement** - En vertu des dispositions de l'article L.112-6.1 du Code monétaire et financier, le notaire est tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

## **ABSENCE DE NEGOCIATION**

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

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet

intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

## CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que le BENEFCIAIRE sera tenu d'exécuter :

Propriété - Jouissance - Le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le PROMETTANT s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation ainsi que de tout encombrants ou objets mobiliers quelconques pouvant se trouver tant dans les locaux principaux qu'accessoires ;

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Etat de l'immeuble - Le BENEFCIAIRE prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état ou encore ses vices cachés.

De même il devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elles même un vingtième.

Vices cachés - Le PROMETTANT ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

Frais de viabilisation - Le BENEFCIAIRE s'engage à supporter notamment :

- les frais de raccordement du bien vendu aux différents réseaux d'eau, d'assainissement, de gaz, d'électricité, de téléphone, et de tous autres le cas échéant ;

- les taxes fiscales et parafiscales relatives à la délivrance du permis d'aménagement.

**Le coût de toutes extensions de réseau le cas échéant sera à la charge du promettant dans la limite des 100 mètres pour enedis.**

Servitudes - Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant ledit immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le PROMETTANT.

A cet égard, le PROMETTANT déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ;

Il est noté que le terrain vendu est traversé par un chemin qui sera reconsidéré dans le cadre du projet.

Impôts et Taxes - Le BENEFCIAIRE acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens objet des présentes sont ou pourront être assujettis.

Concernant la taxe foncière, il est convenu qu'elles seront réparties entre le PROMETTANT et le BENEFCIAIRE, au prorata de leur temps respectif de jouissance.

Les parties conviennent que le BENEFCIAIRE remboursera, le jour de la signature de l'acte de vente au PROMETTANT, à titre forfaitaire et définitif, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, en prenant pour base de calcul le dernier rôle émis.

Toutefois, cette répartition n'étant pas prise en compte par l'administration fiscale, celle-ci adressera au PROMETTANT, qui sera seul responsable du paiement, la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères.

### **Taxe de défrichement**

Le bénéficiaire fait son affaire personnelle de la demande de défrichement et du coût éventuel.

Frais - Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFCIAIRE. Les frais et honoraires dus au notaire rédacteur des présentes concernant l'établissement de la déclaration de plus-value seront à la charge du PROMETTANT.

Le BENEFCIAIRE verse ce jour, à titre de provision sur frais, la somme de QUATRE CENTS EUROS (400,00 €).

### **Cette somme comprend :**

1°) des honoraires de conseils et de rédaction dus au notaire soussigné rédacteur des présentes à concurrence de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) Hors Taxes majorés de la TVA au taux en vigueur de 20%, soit la somme de CENT QUATRE VINGT EUROS (180,00 €) TTC.

A cet égard, l'acquéreur reconnaît que les présentes constituent une convention d'honoraires telle que prévue par l'article L 444-1 du Code de Commerce, dont les conditions de forme et de fonds ont été respectées.

2°) CENT VINGT CINQ EUROS (125,00€) au titre du droit d'enregistrement du présent acte.

3°) Le solde, soit la somme de QUATRE VINGT QUINZE EUROS (95,00 €), constituant une première provision au titre des débours engagés sur laquelle l'acquéreur autorise le notaire soussigné à effectuer tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

En cas de non-réalisation des présentes, l'acquéreur restera redevable des honoraires, droit d'enregistrement et débours prévus ci-dessus qui pourront, le cas échéant être prélevés sur l'indemnité d'immobilisation avant restitution.

En cas de rétractation dans les conditions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'acquéreur sera tenu définitivement des honoraires et droits d'enregistrement susvisés.

Le tout ainsi que l'acquéreur y consent dès à présent, et tel qu'il résulte de la

convention d'honoraires signée ce jour.

## **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE**

Dossier de diagnostic technique – Il est ici précisé que la réglementation relative au dossier de diagnostic technique résultant de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation ne s'applique qu'aux immeubles bâtis et qu'en conséquence, aucun dossier de diagnostic technique ne sera annexé à la présente promesse ni à l'acte authentique de vente.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, il est ici précisé que l'immeuble n'est pas situé dans une zone couverte par un plan, prescrit ou approuvé, de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles mais qu'il est toutefois situé dans une **zone de sismicité** définie par décret en Conseil d'Etat, ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département des Landes le 11 septembre 2019 sous le numéro 2019-1226.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi par le notaire rédacteur des présentes, le 6 mai 2021, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

**"L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en zone 1 (très faible)"**

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé, connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers objet des présentes et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du Département, il résulte que l'immeuble n'est pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de Landes, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement, et qu'à sa connaissance, aucune cartographie de cet aléa n'existe actuellement.

Une copie du dossier GEORISQUES est annexée aux présentes.

Plan d'exposition au bruit des aérodromes - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit des aérodromes tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

Vestiges archéologiques - Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des fouilles archéologiques. Désormais, les vestiges archéologiques ou historiques immobiliers découverts dans son terrain, enterrés, ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'Etat, qu'ils aient été connus à la suite de fouilles surveillées par l'Etat, exécutées par l'Etat, préventives, ou découverts fortuitement.

Cette présomption de propriété étatique ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

Biens archéologiques mobiliers - Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L.541-3 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques mobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Ces biens archéologiques mobiliers sont présumés appartenir à l'Etat dès leur mise au jour au cours d'une opération archéologique et, en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation.

Lors de la déclaration de la découverte fortuite qu'elle doit faire en application de l'article L.531-14 du présent code, la personne déclarante est informée, par les services de l'Etat chargés de l'archéologie, de la procédure de reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet susceptible d'être engagée. L'objet est placé sous la garde des services de l'Etat jusqu'à l'issue de la procédure.

La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet est constatée par un acte de l'autorité administrative, pris sur avis d'une commission d'experts scientifiques. L'autorité administrative se prononce au plus tard cinq ans après la déclaration de la découverte fortuite. La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet emporte son appropriation publique. Cette appropriation peut être contestée pour défaut d'intérêt scientifique de l'objet devant le juge administratif dans les délais réglementaires courant à compter de l'acte de reconnaissance.

Quel que soit le mode de découverte de l'objet, sa propriété publique, lorsqu'elle a été reconnue, peut-être à tout moment contestée devant le juge judiciaire par la preuve d'un titre de propriété antérieur à la découverte.

Nouveaux diagnostics, états ou constats - Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'ACQUEREUR telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le PROMETTANT s'engage, à ses seuls frais, à fournir au BENEFCIAIRE les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

## **CONDITIONS SUSPENSIVES**

La présente promesse est soumise aux conditions suspensives suivantes ci-après, étant observé que la non réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la

caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où le BENEFCIAIRE pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

Le BENEFCIAIRE déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel "La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement".

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance du BENEFCIAIRE.

- Que le PROMETTANT justifie d'une **origine de propriété trentenaire et régulière.**

- Que les états délivrés en vue de la réalisation des présentes ne révèlent pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

Du non-exercice, par leur titulaire respectif, des **droits de préemption** qui pourraient être révélés par le certificat d'urbanisme dont la demande devra être effectuée dans les huit jours des présentes par le PROMETTANT ou qui résulteraient de la situation locative.

- Qu'il soit délivré un **certificat d'urbanisme** au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme qui ne révèle pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance du BENEFCIAIRE ou la destination que le BENEFCIAIRE envisage de donner à l'immeuble, à savoir : **division du terrain en 110 lots de terrain à bâtir représentant au minimum 65% d'espaces privatifs.**

- **Qu'il soit délivré au nom de l'acquéreur un permis d'aménager permettant la division du terrain en 110 lots à usage de terrain à bâtir représentant au minimum 65% d'espaces privatifs.**

A cet effet, la présente condition suspensive vaut autorisation immédiate pour l'acquéreur :

- de déposer à ses frais la demande de permis d'aménager conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;

- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que les aménagements ne nécessiteront pas, au regard du projet de l'acquéreur tel qu'il est défini ci-dessus, un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. A défaut, les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre. Etant observé qu'en cas de non réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, l'acquéreur devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

La présente convention est consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages ci-dessus

indiqués, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc.), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

**En conséquence, l'acquéreur s'oblige à déposer :**

**Une demande de permis d'aménager** conforme aux dispositions légales et réglementaires en vigueur inscrit dans le périmètre de la totalité de la zone AUh2 du PLU (10ha 30a 00ca environ) et comprenant 65% minimum d'espaces privatifs (6ha 70a 00ca environ) et à en justifier au vendeur par la production d'une copie du récépissé de dépôt délivré par l'autorité compétente **dans le délai de SEPT (7) mois à compter des présentes, soit au plus tard le 28 février 2022, sauf étude au cas par cas ou étude de défrichement demandées par la DREAL.**

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par la délivrance de l'arrêté valant permis d'aménager ou d'un certificat attestant de son acquisition ainsi que par la purge du délai de recours des tiers et du délai de retrait administratif **au plus tard le 28 septembre 2022.**

L'acquéreur informera le vendeur ou son notaire par courrier ou mail avant l'expiration du délai ci-dessus fixé.

En cas de recours d'un tiers contre le permis d'aménager ou de retrait administratif, l'acquéreur s'oblige à en tenir informé le vendeur par la production de toute pièce justificative. Dans l'hypothèse du recours d'un tiers, les parties conviennent que l'avant-contrat sera **automatiquement prorogé de la durée nécessaire à la purge dudit recours, sans pouvoir excéder le 28 novembre 2023.**

En cas de purge excédant cette date ou de retrait pour illégalité, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes seront nulles et non avenues sauf si l'acquéreur décidait de renoncer au bénéfice de ladite convention, faisant alors son affaire personnelle de la situation sans recours contre quiconque.

- Que le délai de recours des tiers soit expiré .

- Non retrait de l'autorisation administrative, par l'administration, dans un délai de trois mois à compter de sa notification à son bénéficiaire.

- Référé préfectoral purgé.

- Absence de mesures liées à l'obligation de réaliser un boisement compensateur, de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'Eau , y compris prescriptions relatives aux zones humides (ne permettant pas la réalisation du projet prévu) , de prescriptions archéologiques préventives et de mesures administratives, études impacts, cas par cas ou autres de nature à déprécier la valeur du bien vendu.

- que le bien soit libre de toute occupation.

### **Loi sur l'eau**

**Absence de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'Eau (articles L211-1 à L21 7-1 du code de l'environnement) entraînant un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation du programme immobilier.**

### **Sous-sol**

**- Que les parcelles composant l'assiette foncière du programme immobilier soient exemptes de pollution industrielle et de caractère remblayée, rendant impropres les conditions normales de construction.**

**- Que la législation relative aux recherches archéologiques ne trouve pas à s'appliquer dans le cadre du projet immobilier envisagé aux présentes.**

**- Que le bien vendu ne fasse pas l'objet de servitudes, de mesures administratives ou autres interventions de nature à en déprécier la valeur.**

### **Garantie financière d'achèvement**

**- Obtention d'une Garantie Financière d'Achèvement des travaux, dans les conditions prévues par l'article R261- 2] du code de la construction et de l'habitation.**

### **Renonciation**

**- Il est ici précisé qu'une condition suspensive serait considérée réalisée, si celui pour qui elle a été contractée renonçait à son bénéfice.**

**- Et à la condition suspensive suivante relative à l'archéologie préventive :**

Le BENEFICIAIRE déclare être parfaitement informé des dispositions des articles L.521-1 et suivants du Code du patrimoine relatifs à l'archéologie préventive, et en particulier des articles L.524-2 et suivants relatifs au financement de la redevance d'archéologie préventive, et de la possibilité pour le préfet de demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;

Il déclare également être informé des conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

### **Conditions particulières**

**1 - Concernant la proximité avec le Lotissement existant dénommé LA SABLIERE, le bénéficiaire s'engage :**

A décaler une bande de 5 mètres de large minimum en espaces verts sur la limite bordant le Lotissement LA SABLIERE.

A limiter la liaison voirie depuis l'Allée des Sables du Lotissement LA SABLIERE vers la zone à aménager et qui sera uniquement à usage de liaison douce piétonne et cyclable.



## 2 – Concernant le boisement :

Conformément à l'arrêté de défrichement obtenu par la SOVI, la commune aura à sa charge :

- La coupe des bois.
- Le dessouchage. Ici précisé que les souches pourront être stockées pendant un an à l'extrémité sud de la parcelle vendue au-delà de l'emprise de la V1 projetée figurant en orange sur la plan parcellaire établi à l'échelle 1/2000 par le Cabinet BERLON-DUPUY-GAÜZERE, géomètres associés, 1485 rue de la Ferme de Carboué, 40000 MONT DE MARSAN, annexé aux présentes.
- 

En contrepartie, le fruit de la vente des bois sera conservé par la Commune de LIT ET MIXE.

Le Giro broyage du terrain dessouché restera à la charge de la SOVI.

3 – Engagement de la SOVI de réserver 20% des lots vendus à usage de résidence principale des acquéreurs.

## **Convention complémentaire entre les parties**

1 – Participation de la SOVI au financement de la réalisation par la commune de LIT ET MIXE des travaux de la voie V1 à hauteur 300 000,00 € hors taxe soit 360 000,00 € TTC au taux de TVA en vigueur à ce jour

Ces travaux devront être réalisés au plus tard dans le délai de SIX (6) mois à compter de la signature de l'acte authentique .

Dans le cas où la voie ne serait pas réalisée dans ce délai, l'accès chantier se ferait par l'Allée des Sables du Lotissement LA SABLIERE.

2 – Engagement de la SOVI d'assurer l'évacuation des eaux pluviales du Lotissement LA SABLIERE (dépression située au niveau de la station de relevage des eaux usées) .

## **PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR IMMOBILIER ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET**

Le BENEFCIAIRE déclare qu'il paiera en totalité le prix de la vente, s'il lève l'option, de ses deniers personnels et sans l'aide d'un prêt.

Il reconnaît avoir été informé que si, contrairement à sa déclaration ci-dessus, il recourt à un prêt, il ne pourra pas se prévaloir des dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation.

Par suite, le présent acte n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévue à l'article L.313-41 dudit code.

## FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'acquisition s'établit comme suit :

Prix de la vente 7 200 000,00 €ttc

L'acquéreur déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée sans recourir à un prêt.

## ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Il est rappelé en tant que de besoin que le dépôt de garantie a vocation à assurer au PROMETTANT une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la clause pénale en cas de leur non réalisation par la faute du BENEFICIAIRE.

## CLAUSE PENALE

Au cas où l'une quelconque des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie à titre de pénalité une indemnité fixée à la somme de SEPT CENT VINGT MILLE EUROS (720.000,00 €) conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil (anciens articles 1152 et 1226).

La présente clause ne peut être assimilée à une stipulation d'arrhes et n'emporte pas novation ; en conséquence, chacune des parties aura la possibilité de poursuivre l'autre en exécution du présent acte.

## DUREE ET MODE DE REALISATION DE LA PROMESSE

La réalisation de la présente promesse pourra être demandée par le BENEFICIAIRE **jusqu'au 28 novembre 2022 à 18.00 h inclusivement**.

Dans l'hypothèse du recours d'un tiers, les parties conviennent que l'avant-contrat sera **automatiquement prorogé de la durée nécessaire à la purge dudit recours, sans pouvoir excéder le 28 novembre 2023**

Si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte authentique de vente n'étaient pas encore obtenus par le notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé jusqu'à la réception de l'ensemble des pièces nécessaires.

Passé ce délai sans que le notaire chargé de dresser l'acte ait reçu, de la part du BENEFICIAIRE, la déclaration d'intention d'acquérir l'immeuble ci-dessus désigné, la présente promesse sera considérée comme caduque, sans que le PROMETTANT ait besoin de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité judiciaire.

Le BENEFICIAIRE pourra lever l'option soit par exploit d'huissier, soit par

lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par écrit remis contre récépissé. L'écrit contenant la levée d'option devra être adressé ou remis au notaire et lui parvenir au plus tard le jour d'expiration du délai.

Pour être valable, la levée de l'option devra être accompagnée de la consignation par le BENEFCIAIRE entre les mains du notaire chargé de dresser l'acte d'une somme suffisante pour, avec le montant de l'indemnité d'immobilisation et le montant des prêts, le cas échéant, assurer le paiement total du prix et des frais de l'opération, indiquée par ledit notaire, au moyen d'un virement bancaire exclusivement.

A défaut de cette consignation, l'option sera considérée comme non levée par le BENEFCIAIRE.

## REALISATION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu, d'un commun accord entre les parties, par Maître François PETGES, notaire à CASTETS, **dans le délai maximum de 15 jours à compter de la levée de l'option**, sous réserve de l'obtention de tous les documents nécessaires à la rédaction de l'acte.

Il est ici précisé qu'aux termes de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption urbain peut présenter au vendeur une demande de visite du bien. Dans ce cas précis, les parties conviennent expressément que le délai pour la réitération de l'acte authentique pourra être prolongé du délai nécessaire à la purge dudit droit de préemption, sans pouvoir toutefois dépasser le délai d'un mois supplémentaire.

## REVOCATION DE LA PROMESSE

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 1124 alinéa 2 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel la révocation de la promesse par le PROMETTANT pendant le temps laissé au BENEFCIAIRE pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.

## DECLARATIONS FISCALES

Taxe sur la valeur ajoutée - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, les parties déclarent que le promettant est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Elles déclarent également que l'immeuble doit être considéré comme un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts ;

*Pour l'information des parties, il est ici précisé que sont définis comme terrains à bâtir par l'article 257 I 2 1° susvisé, les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou articles L.111-3 et suivants du Code de l'urbanisme ;*

En conséquence, et conformément aux dispositions du même article, **la présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur**

**ajoutée** sur le prix total exprimé conformément à l'article 266 2 du Code général des impôts.

Il résulte une réponse (rescrit fiscal) émanant de la Direction départementale des finances Publiques de MONT DE MARSAN en date du 3 Juin 2021 que la présente vente devait être assujettie à la TVA sur le prix total.

A cet égard, le promettant, redevable habituel, déclare :

Que les affaires qu'il réalise sont déclarées sur imprimé CA-3 au service des impôts de DAX (40100) 9 av Paul Doumer ;

**Taxe sur la valeur ajoutée due par le vendeur : UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS (1.200.000,00 €).**

En outre, le bénéficiaire, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, déclare prendre l'engagement de revendre ledit immeuble dans les cinq ans de la présente acquisition conformément aux dispositions de l'article 1115 du même code.

En conséquence, la taxe de publicité foncière sera perçue au **taux réduit** prévu à l'article 1115 quinquies du Code général des impôts.

Taxes forfaitaires sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles -

En vertu des articles 1529 et 1605 nonies du Code général des impôts, il peut être institué une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible.

Cette taxe doit faire l'objet d'une délibération du conseil municipal si elle est instituée sur la base de l'article 1529 du Code général des impôts.

Le taux de la taxe peut varier entre 5 et 10 % pour la taxe visée à l'article 1605 nonies et est de 10 % pour la taxe visée à l'article 1529 dudit Code.

L'assiette est assise sur un montant égal au prix de cession tel que défini à l'article 150 VA, diminué du prix d'acquisition, revalorisé, étant précisé que la taxe de l'article 1529 du Code général des impôts, est, en l'absence d'éléments de référence, assise sur les deux tiers du prix de cession.

## FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la promesse pourra avoir lieu, **soit au profit du BENEFICIAIRE, soit au profit de toute personne physique ou morale** que celui-ci se substituera, à la condition que cela n'entraîne pas l'application des dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation et plus spécialement de l'article L.313-41 dudit code.

Il est bien entendu que dans le cas de la réalisation au profit d'une personne autre que le BENEFICIAIRE, celui-ci restera tenu de toutes les obligations contractées envers le PROMETTANT aux termes de la promesse, solidairement avec la personne substituée, notamment du paiement du prix et des frais et de l'exécution de l'ensemble des charges et conditions.

Il est ici spécialement précisé que cette substitution ne pourra s'exercer qu'en pleine propriété et pour la totalité des biens et droits immobiliers objet des présentes,

et qu'en tout état de cause, elle ne pourra aboutir à une cession d'usufruit temporaire.

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, le PROMETTANT consent expressément à cette faculté de substitution.

Il est ici précisé que cette faculté de substitution ne pourra plus être exercée après la réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes.

Pour le cas où le BENEFICIAIRE userait de sa faculté de substitution, les parties conviennent expressément que le tiers substitué pourra personnellement lever l'option, dans les conditions prévues aux présentes. Le PROMETTANT devra être averti de cette substitution, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant ou au plus tard le jour de la levée de l'option.

Par ailleurs, l'acte de substitution devra comporter la reconnaissance de la part du BENEFICIAIRE que la substitution n'opère pas novation et ce dernier fera son affaire personnelle, avec le tiers substitué, du remboursement des sommes versées aux termes des présentes sans pouvoir réclamer de restitution au PROMETTANT.

## **OBLIGATIONS GENERALES DU PROMETTANT**

Le PROMETTANT oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises au BENEFICIAIRE.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et l'immeuble promis, notamment les titres de propriété, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages, ainsi que les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, le cas échéant.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du Livre Foncier.

### **Obligations du promettant**

**Pendant toute la durée des présentes, le promettant s'interdit à compter de ce jour de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le bien à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement écrit du bénéficiaire. Le promettant ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration du bien.**

### **Autorisations du promettant**

**Le promettant autorise le bénéficiaire à faire, pour lui-même et à ses frais, toutes demandes d'autorisations administratives, qu'il jugera nécessaires au projet immobilier décrit ci-dessus (notamment les demandes de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir...)**

**Le promettant autorise le bénéficiaire à pénétrer dans les lieux autant de fois que nécessaire pour procéder, à ses frais, aux relevés, essais et sondages indispensables à son projet immobilier.**

**Le promettant concède au bénéficiaire un droit d'affichage sur le terrain pendant toute la durée de validité des présente.**

### **DECLARATIONS**

Le PROMETTANT déclare :

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble.

Qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble.

### **INFORMATION SUR LE DROIT DE LA CONSTRUCTION**

Le notaire rédacteur des présentes informe celle des parties qui pourrait projeter d'édifier par elle-même ou de faire édifier sur une assiette foncière qui lui appartient des constructions, bâtiments, aménagements, ou autres travaux pouvant être assimilés à des bâtiments, 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.

- Que pour se prévaloir des dispositions d'un certificat d'urbanisme, il appartient à tout intéressé de déposer une demande de permis de construire conformément aux dispositions contenues dans ce certificat d'urbanisme avant l'expiration du délai de validité de ce certificat.

- De l'obligation d'affichage du permis de construire, d'une part, sur le terrain de manière visible à l'extérieur dès la notification d'octroi et pendant toute la durée du chantier et, d'autre part, en mairie dans les huit jours de la délivrance de l'autorisation, conformément à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme.

- Du droit de recours ouvert, savoir :

\* Pour les tiers : dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain, en application de l'article R.600-2 du Code de l'urbanisme. Ce recours doit avoir été notifié, à peine d'irrecevabilité, et à l'autorité dont émane la décision et à son bénéficiaire, ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours. Etant précisé que ce droit de recours et ces conditions d'exercice doivent faire l'objet d'une mention sur le panneau d'affichage du permis sur le terrain.

\* Pour l'administration : dans le délai de trois mois suivant la date d'obtention du permis, en application de l'article L.424-5 du Code de l'urbanisme. L'autorité compétente est alors tenue d'informer préalablement le bénéficiaire de la procédure de retrait administratif pour cause d'illégalité déclenchée à l'encontre du permis.

- Que tout recours suspend le délai de péremption du permis jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable et qu'aucune action en nullité n'est recevable à l'expiration du délai de six mois à compter de l'achèvement des travaux, conformément aux articles R.424-19 et R.600-3 du Code de l'urbanisme.

- De ce que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet d'aucun recours devant la juridiction administrative ainsi que d'aucun retrait par l'autorité compétente, ce dans les délais susvisés.

- Qu'indépendamment de l'obtention du permis de construire, l'intéressé devra obtenir toutes les autorisations de raccordement aux réseaux et acquitter les taxes correspondantes.

- Qu'il devra obtenir une autorisation préalable pour édifier toute clôture ou mur en bordure de sa propriété.

- Des dispositions actuellement en vigueur imposant le concours d'un architecte en matière de construction.

Le BENEFCIAIRE déclare expressément faire son affaire personnelle de l'obtention de tout permis de construire et de toute autorisation administrative. Il acquittera toutes les taxes et contributions qui pourront être dues à ce titre.

### **ASSURANCES DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES**

Le notaire rédacteur des présentes attire l'attention du BENEFCIAIRE, qui le reconnaît, sur les dispositions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, et plus particulièrement sur les obligations résultant des articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

*"Article L.111-30 : (...) 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.*

*(...)"*

*"Article L.111-28 : 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, reproduits aux articles L.111-13 à L.111-17, L.111-20-1 et L.111-20-2, 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.111-14 : Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

*(...)*

*2°/ Toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire."*

## **EXONERATION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIERE**

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes de l'exonération de tout ou partie de la taxe foncière prévue pendant deux ans sur les propriétés bâties.

Toutefois, les communes et groupements de communes peuvent décider de supprimer partiellement ou totalement par décision du Conseil Municipal la part de taxe revenant à la Commune.

Pour bénéficier de cette exonération, le BENEFICIAIRE devra produire une déclaration de construction nouvelle au service du Cadastre.

## **DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES**

Le promettant déclare :

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble vendu.

Qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble vendu.

## **SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE**

Si pendant la durée de validité de la présente promesse, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, le BENEFICIAIRE aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice de ladite promesse. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre d'indemnité d'immobilisation, d'acompte, d'arrhes ou autre.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans la présente promesse, le BENEFICIAIRE étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du PROMETTANT à l'égard desdites compagnies d'assurances.



## **DECES - DISSOLUTION**

En cas de décès du PROMETTANT ou, le cas échéant, de l'un d'entre eux, la présente promesse ne sera pas caduque et sera réalisée par ses héritiers ou ayants droit.

Il en sera de même en cas de dissolution anticipée volontaire du PROMETTANT personne morale.

En cas de décès du BENEFICIAIRE ou, le cas échéant, de l'un d'entre eux, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente.
- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité.

Si le BENEFICIAIRE est une personne morale, ses associés auront la même faculté uniquement en cas de dissolution anticipée volontaire. Dans le cas contraire, la présente promesse sera caduque.

En cas de versement d'indemnité d'immobilisation, celui-ci sera purement et simplement restitué.

## **FORMALITES**

Le BENEFICIAIRE des présentes dispense expressément le notaire rédacteur des présentes de faire publier le présent acte au service de la publicité foncière compétent, se réservant toutefois de faire procéder à cette formalité ultérieurement, s'il le juge utile.

## **PAIEMENT SUR ETAT**

Le droit d'enregistrement de 125,00 € sera payé sur état, le présent acte étant dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 60 de l'annexe IV du CGI.

## **POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont donnés à tout clerc ou collaborateur de l'étude, à l'effet de dresser tout acte complémentaire qui serait nécessaire pour permettre la publication des présentes au service de la publicité foncière.

## **DEMANDE DE PIECES**

Le PROMETTANT donne dès à présent mandat au notaire rédacteur de réunir toutes les pièces administratives nécessaires à la régularisation de la vente promise et de procéder à toutes formalités (purge et droit de préemption, avertissement au syndic, etc.) sans attendre la réalisation des conditions suspensives convenues aux présentes.

Les frais engagés par le notaire rédacteur pour ces démarches seront supportés par le BENEFICIAIRE, que la vente se réalise ou non.

### **DOMICILE**

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

### **ANNULATION DE TOUTES CONVENTIONS ANTERIEURES**

Les conventions résultant des présentes annulent et remplacent toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les comparants sur les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes. Il en est ainsi notamment des dispositions d'un précédent avant-contrat éventuellement en contradiction avec les présentes que les comparants déclarent désormais nulles et non avenues, seules celles résultant des présentes constituent la loi des parties.

### **TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE**

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

"COMMUNE DE LIT ET MIXE" : [mairie@lit-et-mixe.com](mailto:mairie@lit-et-mixe.com)

La société dénommée "SUD-OUEST VILLAGES -SOVI" : [info@sovi.fr](mailto:info@sovi.fr)

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

### **FORCE PROBANTE**

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

## DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L'ETAT D'URGENCE SANITAIRE

Les parties déclarent être parfaitement informées qu'en raison de la déclaration d'état d'urgence sanitaire instaurée par la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19, la réalisation des présentes peut se trouver confronter à des difficultés liées à cette situation et notamment l'impossibilité physique de signer l'acte authentique de vente dans les délais prévus.

Par ailleurs, il est ici précisé que, le cas échéant, les délais légaux accordés aux collectivités locales pour exercer leur droit de préemption ont pu faire l'objet d'une suspension ou d'une interruption exceptionnelle en vertu de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, complétée par diverses ordonnances, et qu'en conséquence elles peuvent reporter leur décision au-delà du délai légal, sans y être néanmoins contraintes.

Il en est de même concernant les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme telles que le permis de construire ou les déclarations préalables ainsi que les délais des recours des tiers qui sont également susceptibles de reprendre leur cours à compter du 24 mai 2020 .

Les parties déclarent être également parfaitement informées, et se les tenir comme acquises, des dispositions résultant de l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 complétée par diverses ordonnances, lesquelles prévoient que les astreintes, les clauses pénales, les clauses résolutoires ainsi que les clauses prévoyant une déchéance, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé, sont réputées n'avoir pas pris cours ou produit effet, si ce délai a expiré pendant la période définie au I de l'article 1<sup>er</sup> de ladite ordonnance.

Aux termes du même article, si le débiteur n'a pas exécuté son obligation, la date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets est reportée d'une durée, calculée après la fin de cette période, égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la date à laquelle elle aurait dû être exécutée. La date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses prennent effet, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation, autre que de sommes d'argent, dans un délai déterminé expirant après la période définie au I de l'article 1<sup>er</sup>, est reportée d'une durée égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la fin de cette période.

**Les parties déclarent avoir parfaitement compris l'esprit de l'ensemble de ces dispositions exceptionnelles, qui pourraient faire l'objet de modifications liées à la prolongation de l'état d'urgence sanitaire et aux dispositions visant à relancer l'activité économique avant l'expiration de cet état d'urgence sanitaire, et consentent dès à présent à ce que la réalisation des présentes soit reportée jusqu'à ce que les obstacles liés à cette situation soient levés, et au plus tard le 28 novembre 2022 (ou 22 Novembre 2023 si recours) sans qu'un avenant soit pour autant nécessaire.**

## **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties 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.

## **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

## **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire rédacteur des présentes, certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête du présent document, lui a été régulièrement justifiée.


**DONT ACTE** sur support électronique


Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.

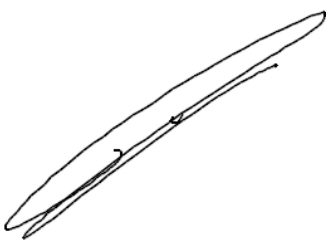
Fait et passé à CASTETS, au siège de la Société Civile Professionnelle susénoncée.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature à l'office

<p>Monsieur Gérard NAPIAS représentant COMMUNE DE LIT ET MIXE a signé à l'office le 28 juillet 2021</p>	
---	--

<p>Monsieur Frédéric DUPONT représentant SUD-OUEST VILLAGES -SOVI a signé à l'office le 28 juillet 2021</p>	
---	--

<p>et le notaire Me PETGES François a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE VINGT-HUIT JUILLET</p>	
--	--

## **PIECE 5**

# **DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE SUITE AU CAS PAR CAS**



**Arrêté préfectoral du 25 novembre 2021  
portant décision d'examen au cas par cas n° 2021-11695 en application  
de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement**

**La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine**

Vu le code de l'environnement, notamment la section première du chapitre II du titre II du livre premier, et plus particulièrement ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3-1 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017, fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2021-11695 relative au défrichement de 8,57 ha préalable à la création d'un lotissement de 80 lots au lieu-dit « Truyemorte » situé sur la commune de Lit-et-Mixe (40), reçue complète le 8 octobre 2021 ;

Vu la décision n°2018-6150 en date du 23 mars 2018 relative au défrichement de 6,5 ha préalable à la construction d'un lotissement de 60 lots situé sur la commune de Lit-et-Mixe ;

Vu l'arrêté de la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine du 17 février 2020 portant délégation de signature à Madame Alice-Anne MÉDARD directrice régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement de la région Nouvelle-Aquitaine ;

**Considérant la nature du projet** qui consiste au défrichement de 8,57 ha (parcelle AE577) préalable à la création de 80 lots d'habitat individuel avec une densité de 9,33 logements à l'hectare ;

**Considérant** que ce projet relève du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

**Considérant la localisation du projet :**

- dans une commune relevant de la Loi « littoral » du 3 janvier 1986,
- en limite du site Natura 2000 *Zones humides de l'ancien étang de Lit-et-Mixe* qui longe le site à l'ouest,
- à 370 m de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) *Ancien étang de Lit-et-Mixe et le courant de Contis*,
- à 1,3 km de la ZNIEFF de type I *La plaine du pigeon et le marais du Mahourat*,
- au sein du site inscrit « Etang landais sud »,
- en limite du ruisseau des Vignes qui longe le site à l'ouest,
- en zone d'aléa fort au titre de l'atlas départemental du risque incendie de forêt,
- en zone de risque inondation de cave par remontées de nappes,
- au sein du parc naturel régional des Landes de Gascogne,
- en zone 1AUH2, zone ouverte à l'urbanisation assortie d'orientations d'aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;

**Considérant** que le terrain se compose d'une pinède de 25 à 30 ans, de boisements mixtes de pins maritimes et de chênes, et d'une chênaie acidiphile à enjeu modéré à fort ; que des inventaires ont été réalisés (d'avril à juillet 2021) et ont permis de mettre en évidence la présence :

- - de quarante espèces végétales dont quatre indicatrices de zones humides,
- - du grand capricorne et de trois espèces d'odonates,



- - de vingt-deux espèces d'oiseaux dont l'engoulement d'Europe, classé annexe I de la directive Oiseaux ;

**Considérant** que le dossier à ce stade ne fait pas état d'inventaires des chiroptères ni de sondages pédologiques qui, en complément des inventaires floristiques sont nécessaires à la caractérisation des zones humides ; que le terrain d'assiette du projet présente toutefois une potentialité forte de zones humides sur la partie ouest ;

**Considérant** que les sensibilités environnementales de l'aire du projet doivent être appréhendées dans leur ensemble en tenant compte de la préservation des fonctionnalités des milieux naturels, en particulier pour limiter les impacts de l'aménagement sur la biodiversité et le cycle de vie des espèces, les zones humides, la gestion des eaux pluviales, le risque feu de forêt, le risque inondation par remontée de nappe, la capacité de production en eau potable, la recherche d'économie d'espace pour préserver les milieux naturels et forestiers, l'accès au lotissement et les déplacements ;

**Considérant** que ce projet s'inscrit en extension d'un lotissement ayant fait l'objet d'une décision d'examen au cas par cas susvisé, en cours de réalisation, les deux opérations couvrant une superficie d'environ 15 ha ; qu'ainsi les effets cumulés des projets doivent être étudiés ;

**Considérant** que l'ensemble des éléments disponibles à ce stade ne permettent pas de s'assurer de l'absence d'incidence significative du projet sur l'environnement ;

**Considérant** qu'il ressort des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, que le projet est susceptible d'impact notable sur l'environnement au titre de l'annexe III de la directive 2014/52/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 ;

## ARRÊTE

**Article premier** : En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet de défrichement de 8,57 ha préalable à la création d'un lotissement de 80 lots au lieu-dit « Truymorte » situé sur la commune de Lit-et-Mixe (40), nécessite la réalisation d'une étude d'impact dont le contenu est défini par l'article R.122-5 du 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 le projet peut être soumis.

**Article 3** : Le présent arrêté sera publié sur les sites Internet de la préfecture de région et de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Nouvelle-Aquitaine.

Poitiers, le 25 novembre 2021

Pour la préfète et par délégation,  
La directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement  
et du logement de la Nouvelle-Aquitaine

*Alice-Anne Médard*

Alice-Anne MÉDARD

<b>Voies et délais de recours</b>
-----------------------------------

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

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :  
Madame la Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine  
Esplanade Charles-de-Gaulle  
33077 Bordeaux-Cedex

Le recours hiérarchique doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :  
Madame la ministre de la Transition Écologique  
Hôtel de Roquelaure  
246 boulevard Saint-Germain  
75007 Paris

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :  
Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux  
9 rue Tastet  
CS 21490  
33063 Bordeaux-Cedex

## **PIECE 6**

# **ASSEMBLEE GENERALE AUTORISANT LE REPRESENTANT DE LA PERSONNE MORALE A DEPOSER LA DEMANDE**

## DELIBERATION D'ASSEMBLEE GENERALE

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX

Le 26 JUILLET à 10 h 00.

Les associés de la société dénommée : SOVI SUD-OUEST VILLAGES au capital de 5.060.000 €  
Dont le siège social est : 2 ROUTE DE LA FORESTIERE 33750 BEYCHAC ET CAILLAU  
Identifié sous le n° SIRET : 316 139 930  
Et immatriculée au registre du commerce et des Sociétés de BORDEAUX

Se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire au siège de ladite Société, sur convocation qui leur en a été faite par la gérance.

La séance est ouverte sous la présidence de M. Frédéric DUPONT, Directeur Général.

Il rappelle que l'ordre du jour de la présente assemblée générale est le suivant :

**Approuver le projet d'une demande d'autorisation de défrichement sur la commune de LIT ET MIXE (40170) pour une surface demandée de 9ha 12a 00ca.**

**Solliciter une demande d'autorisation de défrichement sur la commune de LIT ET MIXE (40170) pour une surface demandée de 9ha 12a 00ca.**

M. Frédéric DUPONT donne ensuite la parole aux associés et après un large échange de point de vue, et personne ne demandant plus la parole, il met aux voix la résolution suivante découlant de l'ordre du jour, qui est approuvée à l'unanimité :


Tous pouvoirs sont donnés à M. Frédéric ROMAIN à cet effet.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 10 h 20.

De tout de ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal signé et certifié conforme par le Directeur Général.

Signature du Directeur Général précédée de la mention « pour copie certifiée conforme ».

*pour copie certifiée conforme*



## **PIECE 7 : KBis de SOVI**



N° de gestion 1979B00487

*Extrait Kbis*

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**

à jour au 18 octobre 2022

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

---

*Immatriculation au RCS, numéro* 316 139 930 R.C.S. Bordeaux  
*Date d'immatriculation* 06/09/1984  
*Dénomination ou raison sociale* **SUD-OUEST VILLAGES - SOVI**  
*Forme juridique* Société par actions simplifiée (Société à associé unique)  
*Capital social* 5 060 000,00 Euros  
*Adresse du siège* 2 Route de la Forestière 33750 Beychac-et-Caillau  
*Durée de la personne morale* Jusqu'au 06/09/2083  
*Date de clôture de l'exercice social* 31 décembre

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES**

---

**Président**

*Dénomination* COMPAGNIE IMMOBILIERE NOUVELLE AQUITAINE  
*Forme juridique* Société par actions simplifiée  
*Adresse* 21 Quai Lawton 33300 Bordeaux  
*Immatriculation au RCS, numéro* 433 188 422 RCS Bordeaux

---

**Commissaire aux comptes titulaire**

*Dénomination* PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT  
*Forme juridique* Société anonyme  
*Adresse* 63 Rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine  
*Immatriculation au RCS, numéro* 672 006 483 RCS Bordeaux

---

**Commissaire aux comptes titulaire**

*Dénomination* KPMG S.A  
*Forme juridique* Société anonyme  
*Adresse* Tour Eqho 92066 Paris La Défense Cedex  
*Immatriculation au RCS, numéro* 775 726 417 RCS Nanterre

---

**Commissaire aux comptes suppléant**

*Nom, prénoms* NICOLAS Yves  
*Domicile personnel ou adresse professionnelle* 63 Rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine

---

**Commissaire aux comptes suppléant**

*Dénomination* SALUSTRO REYDEL  
*Forme juridique* Société par actions simplifiée  
*Adresse* -Tour Eqho 92066 Paris La Défense Cedex  
*Immatriculation au RCS, numéro* 652 044 371 RCS Nanterre

---

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

---

*Adresse de l'établissement* 2 Route de la Forestière 33750 Beychac-et-Caillau  
*Activité(s) exercée(s)* Marchand de biens exportation négoce constructions et mise en place de constructions pré-fabriquées exportation et négoce de tout matériel et produit commissionnement

**Greffé du Tribunal de Commerce de Bordeaux**

PALAIS DE LA BOURSE  
CS 51474  
33064 BORDEAUX CEDEX

N° de gestion 1979B00487

*Date de commencement d'activité* 19/03/1979  
*Origine du fonds ou de l'activité* Création  
*Mode d'exploitation* Exploitation directe

**IMMATRICULATIONS HORS RESSORT**

---

*R.C.S. Bayonne*  
*R.C.S. Pau*

**OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

---

- *Mention du 29/10/1985* Mise en harmonie des statuts avec la loi du 30 décembre 1981 Le 10-09-1985  
- *Mention du 02/11/2011* Société ayant participé à l'opération de fusion : dénomination SOVI PARTICIPATIONS Forme juridique SAS Siège social 3 avenue du Moulinat 33370 Artigues Près Bordeaux Rcs Bordeaux B 420 724 833

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

# **PIECE 8 : ETUDE D'IMPACT**