

LES CHATAIGNIERS
ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

DOSSIER DE COMMERCIALISATION TRANCHE 4 - NORD
JUILLET 2022



L'Or Aménagement, réalise pour la commune de Saint-Aunès, l'aménagement du nouveau quartier « Les Châtaigniers ». Cette opération, à vocation principale d'habitat, s'étend sur près de 18 hectares est comprendra, à terme, environ 485 logements.

Le présent dossier à l'attention des acquéreurs est constitué des pièces suivantes :

1/Présentation de la la <u>phase 2</u> de la tranche 4 Nord de commercialisation	3
2/Grille de prix	4
3/Process d'acquisition	5
ETAPE 1 : OUVERTURE DE LA COMMERCIALISATION	5
ETAPE 2 : DOSSIER DE CANDIDATURE POUR RESERVATION DU TERRAIN	5
ETAPE 3 : SIGNATURE D'UN COMPROMIS DE VENTE	6
ETAPE 4 : DEPOT DU PERMIS DE CONSTRUIRE	6
ETAPE 5 : SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE	7
ETAPE 6 : DEMARRAGE DES CONSTRUCTIONS	7
Annexes	8
- PLAN DE COMPOSITION.....	8
- CPAP	8
- FICHE DE CANDIDATURE	8

1/Présentation de la phase 2 de la tranche 4 nord

- Après la réalisation des tranches 1, 2, 3 et 4 Sud de commercialisation, L'Or Aménagement engage la phase nord de la quatrième tranche de l'opération qui sera composée de :
- 10 lots libres : les lots 151 à 154 et 157 à 162 ces lots sont **vendus libres de constructeurs** pour la réalisation de maisons individuelles,
- 13 lots (clé en main) (**PROCHAINEMENT EN VENTE**) : les lots 145 à 150, 155-156 et 163 à 167 L'or Aménagement cède **ces lots avec un permis de construire près à déposer, élaborer par un architecte et un constructeur préalablement sélectionnés par l'Or Aménagement. L'acquéreur dispose ainsi d'un lot, terrain + maison, avec un budget défini et maîtrisé. Ces lots, en accession abordable, sont réservés aux primo-accédents sous conditions et sont également soumis à des clause antispéculatives strictes.**

PLAN DE COMPOSITION DE LA 2EM PHASE DE COMMERCIALISATION DE LA QUATRIEME TRANCHE



2/Grille de prix : mise à jour le 09/06/2022

N° du lot ⁽¹⁾	Type	Surface en m ² ⁽²⁾	Surface de Plancher maximale autorisée en m ²	Prix de vente du lot en € TTC	Contrainte Zone Pylône RTE	Contrainte Servitude RTE
151	Libre	359	120	183 090.00 €		
152	Libre	338	120	199 420.00 €		
153	Libre	334	120	197 060.00 €		
154	Libre	338	120	199 420.00 €		
157	Libre	517	120	232 650.00 €		
158	Libre	300	120	180 000.00 €		
159	Libre	300	120	180 000.00 €		
160	Libre	302	120	181 200.00 €		
161	Libre	474	120	237 000.00 €		
162	Libre	476	120	238 000.00 €		

Zone pylônes RTE

Servitude ligne HT

Sont compris dans le prix mentionné ci-avant :

- Frais de géomètre-expert (plan de bornage, plan de vente)
- Clôtures en limite de l'espace public (identifiées dans les fiches de lot)

Ne sont pas compris dans les prix mentionnés dans les tableaux ci-avant :

L'acquéreur devra verser, en plus des prix des lots mentionnés dans les tableaux ci-avant, les frais :

- **d'architecte coordinateur** (visant la conformité du PC avec les prescriptions architecturales et visant la conformité de la construction réalisée avec ces mêmes prescriptions) d'un montant de 702 € TTC.
- **Notaire** chargé des ventes, **les frais de son acquisition**, à la signature de l'acte,
- **Cautions**, forfait de 3 000 € TTC.
- Taxe d'aménagement part départementale
- La Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) montant à venir
- La redevance d'archéologie préventive
- Les frais d'établissement des réseaux à l'intérieur du terrain cédé
- Frais d'huissier (constat d'affichage du permis de construire)

¹ Numéros correspondants au plan de composition (consultable sur le site www.loramangement.fr)

² Surfaces approximatives avant réalisation des fiches de lot et bornage (surfaces susceptibles d'évolution)

Professionnels associés :

- **Architecte coordinateur**
Grand Angle SAS
M. Joël Gallouedec
5 place du 8 mai 1945
34000 Montpellier
Tel. 04 67 27 13 14 / Fax. 04 67 47 32 48 / Mail. joel.gallouedec@garcia-diaz.fr

- **Notaire**
Office Notarial de Baillargues
242 avenue du Golf
34670 Baillargues
Tel. 04 67 87 66 15 / Fax. 04 67 70 06 51 / Mail. accueil@onb-france.net

- **Géomètre (géomètres experts associés)**
SCP Bilicki Dhombres Osmo Fuzéré Pelorce
134 rue Font Caude
34080 Montpellier
Tel. 04 67 061 061 / Fax. 04 67 061 062 / Mail. montpellier@dgema.fr

3/ Process d'acquisition

Etape 1 : ouverture de la commercialisation

Récupération de l'entier dossier de commercialisation à compter du 04 juillet 2022 sur le site internet de L'Or Aménagement comprenant :

- Le présent dossier comprenant la présentation de la tranche 4A de commercialisation, la grille de prix, le process d'acquisition.
- La fiche de candidature,
- Le Cahier des prescriptions architecturales et paysagères tranche 4A s'appliquant à l'opération,
- Le plan de composition

Vous pouvez faire suivre vos questions par mail à commercialisation@loramenagement.fr.

Toute personne intéressée par une acquisition de terrain **devra avoir pris connaissance de l'ensemble des pièces constituant le dossier de commercialisation**, remplir le dossier de candidature en précisant son choix de terrain (deux choix possibles).

Etape 2 : Dossier de candidature pour réservation d'un lot à bâtir

1/ Dépôt d'un dossier de candidature à compter du 05 Juillet 2022

Afin de réserver un lot, les acquéreurs devront remplir et déposer l'entier dossier de candidature, constitué des éléments suivants :

1. Fiche de candidature dûment complétée,
2. Une simulation de financement datée de moins de 2 mois, fournie par un organisme bancaire et portant sur le projet global
3. Un justificatif de l'apport personnel si celui-ci est supérieur à 20 000 euros.
4. Un chèque de réservation de 500 euros à l'ordre de L'Or Aménagement. Ce chèque de réservation, non encaissé, sera conservé par L'Or Aménagement et sera restitué à l'acquéreur après la signature du compromis de vente.

Pour faire partie de la 1^{er} commission d'attribution des lots, les candidats sont invités soit à envoyer, par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) soit à remettre en main propre, leur dossier complet, au plus tard le **22 Juillet 2022** à l'adresse suivante :

**L'Or Aménagement
Commercialisation CHA
247 Boulevard de la Démocratie
34130 Mauguio**

Les dossiers reçus après le 22 Juillet 2022 seront étudiés dans la commission d'attribution suivante.

Seuls les dossiers de candidature complets pourront être acceptés.

2/ Acceptation de la candidature et réservation du lot

Les candidats recevront un message par mail, ou par téléphone leur indiquant si leur dossier a été retenu ou non à partir du **05 Septembre 2022**.

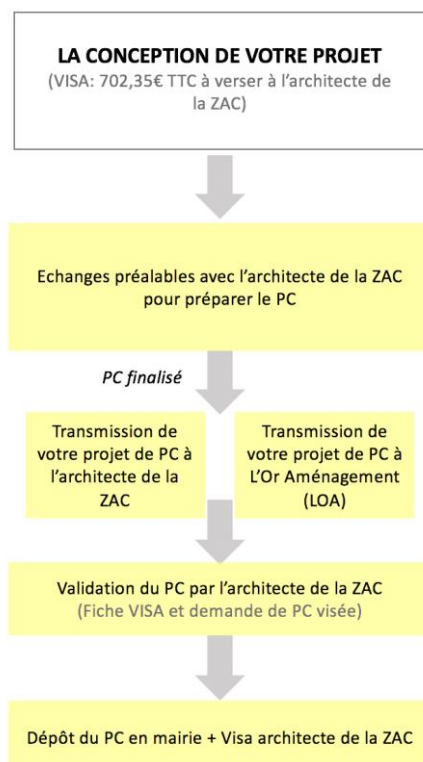
Les participants retenus recevront ensuite, par courrier simple la confirmation du lot attribué et seront informés des formalités à accomplir pour la signature de leur compromis de vente.

Etape 3 : Signature d'un compromis de vente

Le notaire prendra contact avec l'acquéreur pour convenir de la date de signature du compromis de vente. L'acquéreur versera, lors de la signature, **un dépôt de garantie de 5% du montant de l'acquisition**. Cette somme sera encaissée et viendra en déduction du prix versé lors de la réitération de la vente par acte authentique devant le notaire de la société.

Etape 4 : Dépôt du permis de construire

Trois mois à compter de la signature du compromis de vente, l'acquéreur devra déposer son permis de construire. Ci-dessous, le rôle de l'Architecte Coordinateur :



Afin de veiller au respect des objectifs qualitatifs de l'opération d'aménagement chaque permis de construire complet sera soumis à l'architecte coordinateur de la ZAC. Dès que ses premiers projets de plan sont établis, il doit les transmettre à l'architecte-coordinateur par mail pour validation.

L'architecte-coordinateur répond aux questions de l'acquéreur sur le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères, et le guide dans ses choix.

A l'issue de ces échanges, l'acquéreur établit son projet de permis de construire qu'il soumet pour avis à l'architecte-coordinateur et **adresse une copie numérique à L'Or Aménagement.**

Le dossier sera transmis à l'architecte-coordinateur :

- Au format papier, par courrier en trois exemplaires,

L'architecte-coordinateur renvoie au demandeur **dans un délai de 15 jours** à réception du dossier complet :

- le dossier de demande de PC visé,
- le VISA de coordination architecturale de la ZAC.

Le permis ne peut en aucun cas être déposé ni instruit sans le Visa de l'architecte-coordinateur.

Après avoir obtenu Visa, l'acquéreur dépose sa demande de permis en Mairie de Saint Aunès.

Etape 5 : Signature de l'acte authentique de vente

Pour la signature de l'acte, les conditions suspensives doivent être levées, et notamment les deux suivantes :

1. L'obtention et la purge de tous recours du permis de construire. Dès l'obtention de l'arrêté de permis de construire purgé de tous recours, **l'acquéreur devra le communiquer à L'Or Aménagement.** Il prendra contact avec L'Or Aménagement pour demander le bornage provisoire de son lot **afin de faire afficher son permis sur site.** **Cet affichage sera constaté par huissier.** A l'issue des 3 mois de la délivrance dont 2 mois d'affichage continu sur le terrain, le permis est purgé de tous recours.
2. **L'obtention du financement.** L'acquéreur doit notifier, au notaire, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt, et au plus tard à la date mentionnée sur le compromis de vente.

Avant la prise de possession des terrains, l'Or Aménagement réalisera un état des lieux du terrain par constat d'huissier.

Le notaire fixera les rendez-vous pour la signature de l'acte. Au moment de la signature, l'acquéreur versera le solde du coût du terrain, à savoir 95% du montant (5% ayant déjà été versés en acompte) et les frais d'acquisition comptabilisés par le notaire.

Il devra également verser une caution :

- **Son montant :** 3 000 € TTC. Cette somme s'ajoute au prix du terrain et est bien distincte du dépôt de garantie versé à la signature du compromis. Elle garantit la conformité des constructions conformément au permis de construire accordé, aux CCCT et ses annexes ainsi qu'au respect de la procédure de coordination architecturale.

Etape 6 : Démarrage des constructions

- **Le démarrage des travaux**

Le démarrage des travaux de construction des maisons, pourra intervenir à la livraison des terrains viabilisés, **prévue décembre 2022 et après la signature de l'acte authentique.**

Les travaux de construction devront être entrepris dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire, et devront être achevés dans un délai de 18 mois à compter de la délivrance du permis de construire.

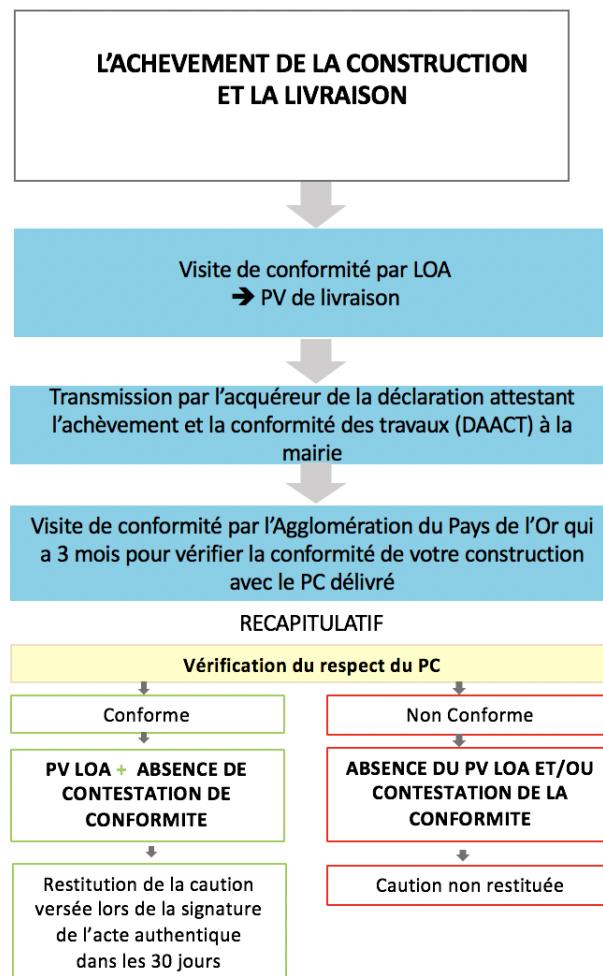
Attention :

- En cas de modification du projet, l'acquéreur doit obligatoirement en informer L'Or Aménagement, et **obtenir l'avis favorable de l'architecte coordinateur** avant le dépôt du permis modificatif en mairie.
- Le terrain est desservi par tous les réseaux mais les démarches de raccordement à l'intérieur du lot sont aux frais et charges de l'acquéreur.

▪ **Achèvement des travaux et restitution de la caution**

L'acquéreur, après achèvement des travaux, sollicite L'Or Aménagement pour réaliser un état des lieux de fin de chantier.

Condition de sa restitution : La caution est restituée suivant le schéma ci-dessous :



Annexes

- Plan de composition
- CPAP
- Fiche de candidature