

Opération :

Adresse	40 B Chemin Bellevue – 31240 ST JEAN
Parcelle(s)	Section : BA – N° 87 d'une superficie totale cadastrée de 5 151 m²
Propriétaires	Consorts Feytel

Pièces jointes :

Protocole d'Accord

Dossier de présentation

Attestation d'Assurance

Autre :

Pièces obtenues et contrôlées

Plan de zonage

Règlement de la zone

Plan cadastral

Copie de la fenêtre Prim.net sur les risques de la commune

- Plan de prévention des risques

Naturels (inondation, mouvement de terrain, avalanche etc...)

Technologiques (transport de marchandises, risques industriels etc...)

CONVENTION D'AMENAGEMENT
Au profit des conjoints FEYTEL
AU 11 Janvier 2023

Article 1 : Mission du maître d'Ouvrage Délégué Privé

La société Foncier Invest Aménagement s'engage à réaliser l'ensemble des documents et procédures permettant la réalisation du découpage, de l'aménagement et de la commercialisation de la propriété des conjoints FEYTEL.

Cela comprend et reste à la charge exclusive de Foncier Invest Aménagement

1) L'ensemble des démarches administratives :

Consultation en mairie,
Mandater un géomètre pour préparation dossiers et prise de mesures sur site,
Montage, dépôt et obtention d'un permis d'aménager et d'une déclaration préalable purgée de tous recours des tiers et retrait administratif pour la création de 3 lots à bâtir et d'1 lot maison,
Consultations, prise de rendez-vous, demandes des chiffrages auprès des différents concessionnaires (PTT, EDF, eau potable, etc...),
Affichage des diverses autorisations sur site,
Validation des interventions auprès des différents concessionnaires réseaux,
Dossier Juge des tutelles pour accord.

2) Commercialisation

Foncier Invest Aménagement mettra tout en œuvre pour commercialiser les lots créés via leur divulgation sur internet, et signera des mandats de vente avec M. Cyril Heritier de chez BSK Immo et avec M. Arnaud Lorgeoux de chez ABAFIM Procédera aux visites des terrains pour commercialisation.

3) Aménagements

Foncier Invest Aménagement réalisera l'ensemble des travaux conformément à l'arrêté du permis d'aménager et de la déclaration préalable délivrés par la Mairie de St Jean.
La purge de tous recours (3 Mois) devra être respectée pour le commencement des travaux permettant la livraison des différents lots pour signature des actes authentiques
Bornage effectué par notre Géomètre Expert, bornage contradictoire, rédaction PV de Bornage, Plans de ventes
Création de la placette permettant les accès desservant l'ensemble des lots.
Viabilisations des 3 lots à bâtir.

L'ensemble des missions de Foncier Invest Aménagement sont à sa charge. En termes de rémunération, concernant l'exécution du mandat par Foncier Invest Aménagement, celle-ci sera régularisée par les futurs acquéreurs de chaque lot à l'acte authentique.

Il est précisé que la société Foncier Invest Aménagement ne prendra pas de frais sur la vente du lot maison.

Seule l'étude de sol G1 et les constats d'affichage par huissier des autorisations d'urbanisme restent à la charge des propriétaires vendeurs.

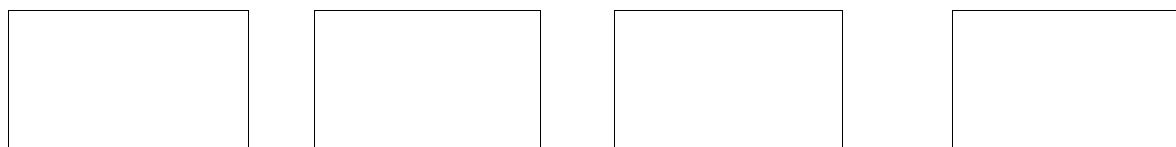
CONVENTION D'AMENAGEMENT
Au profit des consorts FEYTEL
AU 11 Janvier 2023

Article 2 : Retour Financier Propriétaire

Après analyse du marché de la propriété des consorts FEYTEL et l'estimation du lot maison par l'agent immobilier M. LORGEUX Arnaud de chez ABAFIM, la société Foncier Invest Aménagement a définie le prix de vente net propriétaire pour les 3 lots à bâtir et le lot maison représentant l'intégralité de la propriété, décomposé comme suit :

- 1) **Lot à Bâtir :** **550 000 €**
Répartis au prorata des surfaces
- 2) **Lot Maison :** **450 000 €**

TOTAL : **1 000 000 €**



Dans le cas où, des modifications seraient apportées à l'aménagement et/ou au découpage de la propriété des consorts Feytel, suite aux divers rendez-vous de préparation pour le dépôt du permis d'aménager et de la déclaration préalable (mairie, concessionnaires et géomètre), un avenant sera réalisé afin de modifier les articles impactés (« mission de Foncier Invest Aménagement », « retour financier propriétaires » et « délais de montage opération ») de la présente convention.

Les extension de réseaux à mettre en place, si besoin, seront à la charge des propriétaires vendeurs.

Article 3 : Délais montage opération

Ce délai est donné en connaissance des différentes étapes liées au montage de l'opération ainsi que des délais légaux imposés par la collectivité et les notaires. Délais moyen pour retour juge des tutelles est de 5 mois.

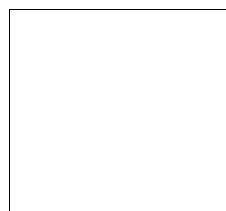
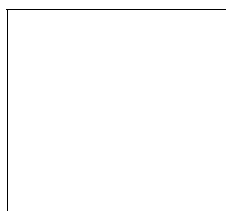
Date applicable à compter de l'accord du juge tutelle de la convention et pré-accord Mairie

- 1^{er} & 2^{ème} mois : Pré-commercialisation des lots, Préparation dossier géomètre, Lancement des diverses études, Présentation projet à la Mairie,
- 3^{ème} mois : Dépôt du permis d'aménager et de la déclaration préalable,
- 6^{ème} mois : Obtention du permis d'aménager (sous réserve de demande de pièce complémentaire de la part de la Mairie), Démarrage recours des tiers (3 mois), Prise des rendez-vous pour signature des promesses unilatérales de ventes.
- 7^{ème} mois : Bornage des différents lots, Études de sol des acquéreurs.
- 8 & 9^{ème} mois : Réalisation des travaux d'aménagement et livraisons des lots.

CONVENTION D'AMENAGEMENT
Au profit des consorts FEYTEL
AU 11 Janvier 2023

Les dates de signature des actes authentiques seront fixées selon les modalités prévues et rédigées par le notaire de l'opération, à savoir Maître Lamothe Clio. Foncier Invest Aménagement ne peut être tenu responsable du délai des prises de rendez-vous notariés.

Foncier Invest Aménagement se réserve le droit de mettre fin au présent protocole d'accord qui le lie avec les propriétaires dans les 6 mois qui suit la signature de ce dernier en invoquant des problématiques de commercialisations et/ou d'aménagement spécifique demandée par la commune avant dépôt de l'autorisation d'urbanisme et ce par lettre recommandée afin de libérer le propriétaire pour démarcher et vendre en direct à un futur acquéreur.



MANDAT

Article 4 : MANDAT

L'Article 1984 du Code Civil stipule que le mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom

Nous sous-signons,

Consorts FEYTEL,

donnons mandat à la Société FONCIER INVEST Aménagement, aux fins de pouvoir répondre à ces missions de maître d'ouvrage délégué qui sont définies dans l'article 1 de cette convention d'aménagement pour :

Adresse du terrain et de l'opération qui est projeté :

40 B chemin de Bellevue – 31240 St Jean

dont les références cadastrales sont : *Section BA – N° 87 pour une superficie cadastrée totale de 5 151 m².*

Ce mandat à valeur d'exclusivité jusqu'à la finalisation de l'opération projetée.

Toutes ces démarches sont à la charge de Foncier Invest Aménagement et non supporté par les vendeurs du terrain à titre financier sauf si les consorts Feytel rompent la présente convention sans motif de résiliation, auquel cas les sommes et les travaux engagés seront dû par les propriétaires du terrain, sur présentation de factures.

Foncier Invest Aménagement
Bat 1 – 30 Rue Jean Le Rond D'Alembert
81000 ALBI
N° SIRET : 81970897500019

RCS ALBI : 819 708 975
Code APE : 7112 B
Au Capital de 2 000 €
TEL : 09 83 29 70 40

CONVENTION D'AMENAGEMENT
Au profit des conjoints FEYTEL
AU 11 Janvier 2023

Article 5 : Résiliation

Tout manquement de l'une ou l'autre des parties aux obligations qu'elle a en charge, aux termes des différents articles du présent contrat énoncés, entraînera, si bon semble de l'une ou l'autre des parties de l'obligation inexécutée, la résiliation de plein droit à la présente convention, quinze jours après mise en demeure d'exécuter par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée sans effet, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Pour le cas où les autorisations administratives obtenues n'auraient pas acquis un caractère définitif au plus tard dans les quatre mois de leur obtention, le Mandataire ne pourra prétendre à aucun remboursement de la part des Mandants des frais engagés pour mener son projet.

En cas de recours des tiers, il ne pourra en aucun cas être reprochés au Mandant de ne pas vouloir transiger avec la personne ayant effectué un recours et dans ce cas, le manquement à l'obligation du Mandataire sera constaté et les présentes rompues sans indemnité de part ni d'autres.

Toutefois dans le cas où les Mandants (les propriétaires du terrain) mettent un terme au présent protocole pour quelques raisons que ce soit ou non justifiées et non recevable par le Mandataire (Foncier Invest Aménagement) les propriétaires du terrain seront tenus de rembourser les frais engagés par Foncier Invest Aménagement sur son terrain sur présentation de facture des travaux commandés et/ou réalisés et ce par lettre recommandée avec Accusé de Réception sous un délai de 7 Jours.

Article 6 – Pénalités

Aucune pénalité de retard de l'Opération ne pourra être demandée d'aucune des parties concernant les délais stipulés à l'article 3 ci-dessus.

Article 7 - Obligation de confidentialité

Foncier Invest Aménagement considérera comme strictement confidentiel, et s'interdit de divulguer, toutes informations, documents, données ou concept, Prix net Vendeur, idem pour le Mandant, dont ils pourront avoir connaissance à l'occasion du présent contrat. Pour l'application de la présente clause, Foncier Invest Aménagement répond de ses sous-traitants ou co-traitants comme de lui-même. Foncier Invest Aménagement, toutefois, ne saurait être tenu pour responsable d'aucune divulgation si les éléments divulgués étaient dans le domaine public à la date de la divulgation, ou s'il en avait déjà connaissance antérieurement à la date de signature du présent contrat, ou s'il les obtenait de tiers par des moyens légitimes ou illégitimes.

Article 8 - Force majeure

On entend par force majeure des événements indépendants de la volonté des deux parties. Aucune des deux parties ne pourront être tenue responsable du retard constaté en raison des événements de force majeure (Décès, succession en cours ou à venir...)

En cas de force majeure, constatée par l'une des parties, celle-ci doit en informer l'autre partie par écrit dans les meilleurs délais. L'autre partie disposera de dix jours pour la constater mais les sommes engagées resteront dû par les Héritiers et devront être intégrées dans la succession.

CONVENTION D'AMENAGEMENT
Au profit des consorts FEYTEL
AU 11 Janvier 2023

Dans le cas du décès de l'un ou des propriétaires, les ayant droits devront respecter cette convention ou bien intégrer l'ensemble des sommes engagées par Foncier Invest Aménagement dans la succession afin d'être rémunérée des prestations effectuées.

Les délais prévus pour la livraison des lots à la Société FONCIER INVEST Aménagement, aux fins de pouvoir répondre à ces missions de maître d'ouvrage délégué qui sont définies dans l'article 1 de la convention d'aménagement seront automatiquement décalés ou annulés selon la durée et le degré de gravité du cas de force majeure.

Article 9 - Loi applicable. Texte original

Le contrat est régi par la loi française.

Article 10 – Compétence

Toutes contestations qui découlent du présent contrat ou qui s'y rapportent seront tranchées par les juridictions de l'ordre judiciaire territorialement compétentes sur le ressort du Tribunal de Grande Instance d'ALBI.

Article 11 – Assurances

Le mandataire a souscrit une police d'assurance en bonne et due forme qui le couvre au titre de son activité de maîtrise d'ouvrage déléguée dans l'Aménagement de terrains à bâtir et une garantie décennale pour terrassement couvrant l'exécution des travaux.

Article 12 - Obligation de collaborer

Les propriétaires tiendront à la disposition du mandataire toutes les informations pouvant contribuer à la bonne réalisation de l'opération du présent contrat.

A l'effet des présentes, je déclare faire élection de domicile dans les bureaux commerciaux de :
FONCIER INVEST Aménagement
30 Rue Jean Le Rond D'Alembert – Bâtiment 1
81000 ALBI

Pour recevoir toute correspondance relative à l'opération du terrain sis 40 B Chemin Bellevue – 31240 ST JEAN

Fait à St Jean
Le

Foncier Invest Aménagement
« Bon pour accord » Lu et Approuvé »

Les Mandants propriétaires
Consorts FEYTEL
« Bon pour accord » Lu et Approuvé »

CONVENTION D'AMENAGEMENT
Au profit des conjoints FEYTEL
AU 11 Janvier 2023

ANNEXE 1 : LISTES PROPRIETAIRES

Madame RUFFIE Paule veuve FEYTEL :

- Mesure d'habilitation en date du 4 Mars 2020
- Représentée par Mme Feytel Edith
- EPHAD Le Pastel, 145 rue du petit Pastellie – 31660 BESSIERES

Madame FEYTEL Edith :

- 06 41 73 85 96
- feytel.edith@gmail.com
- 16 Rte d'Albi résidence St Jean Park, Apart 109 - 31240 St JEAN

Monsieur FEYTEL Xavier :

- 06 74 08 20 68
- xavier.feytel@yahoo.fr
- 15 lotissement l'anclos – 31380 MONTASTRUC

Monsieur FEYTEL Eric :

- 06 63 78 74 72
- feyteleric31180@gmail.com
- 3 rue Picot – 31180 LAPEYROUSE-FOSSAT

Document établi en 2 exemplaires validé par les deux parties