

102369902

GR/EN/

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE DIX-HUIT MAI,
À OLLIOULES en l'Hôtel de Ville,
Maître Gabriel ROQUEBERT , Notaire Associé membre de la Société
Civile Professionnelle dénommée “ ROQUEBERT-MASSIANI et ASSOCIES ”,
titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à OLLIOULES (Var), Le Concorde,
Rue de la Baume,

Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

La **Commune d'OLLIOULES**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Var, dont l'adresse est à OLLIOULES (83190), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 218300903.

BENEFICIAIRE

1°) La Société dénommée **MARIGNAN**, Société par actions simplifiée au capital de 12.000.000,00 €, dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 4 place du 8 mai 1945, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

2°) La Société dénommée **SEGEPRIM**, Société à responsabilité limitée au capital de 600.000,00 €, dont le siège est à HYERES (83400) résidence le D'Amico 3 traverse Philippe Lebon, identifiée au SIREN sous le numéro 381 635 481 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **MARIGNAN** acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de 55% en pleine propriété.



La société dénommée SEGEPRIM acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de 45% en pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire,
- que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La **Commune d'OLLIOULES** est représentée à l'acte par Monsieur Robert BENEVENTI, Mairie en exercice.

- La Société dénommée **MARIGNAN** est représentée à l'acte par Monsieur Thomas GAY Directeur du Développement agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs de Monsieur Emmanuel Thomas en date à Levallois Perret du -----

Monsieur Emmanuel THOMAS agissant en sa qualité de Président de la Société dénommée « MARIGNAN », Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, dont le siège social est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 4 Place du 8 mai 1945, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE.

Nommé à cette fonction par décision de l'associé unique en date du 12 novembre 2019.

- La Société dénommée SEGEPRIM est représentée à l'acte par Monsieur Pierre-Alexandre PERNOT en qualité de Directeur Général ayant tous pouvoirs aux termes des articles 4 et 25 des statuts.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du ----- télétransmise à la ----- le -----, dont une ampliation est annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du -----, la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- Qu'elle a été régulièrement transmise au Préfet dans le cadre du contrôle de légalité des actes administratifs,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :



EXPOSE

I- Convention d'Intervention Foncière

La Commune d'Ollioules est membre de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM). Elle bénéficie d'une localisation stratégique en constituant l'entrée Ouest de l'agglomération toulonnaise. De par sa situation géographique et son attractivité, la commune fait preuve d'une vitalité significative, elle compte aujourd'hui 13 578 habitants.

Aujourd'hui l'espace à urbaniser d'Ollioules est un espace restreint. La problématique de la production de logements neufs ne peut être solutionnée autrement que par des actions de renouvellement urbain afin de limiter la consommation d'espaces.

La Commune d'Ollioules et l'EPF PACA ont signé le 4 mars 2013 une convention d'intervention foncière sur le site Pichaud.

Suite à la création de la Métropole et du transfert de compétence, la Métropole, la Commune et l'EPF PACA ont signé les 5 octobre, 22 octobre et 5 novembre 2018 une nouvelle convention d'intervention foncière en phase impulsion / réalisation sur le site Pichaud.

Cette convention d'intervention foncière a fait l'objet d'un avenant en date des 7 décembre 2020, 10 décembre 2020 et 25 janvier 2021.

II- Déclaration d'utilité publique

Par arrêté préfectoral en date du 6 novembre 2019, a notamment été indiqué ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

« Sont déclarés d'utilité publique les travaux rendus nécessaires pour la réalisation du projet d'aménagement du Site Pichaud, pour la réalisation de logements, locaux d'activités et parkings sur le territoire de la Commune d'Ollioules ».

Suivant ordonnance rendue par le Juge des Expropriations du Tribunal judiciaire de TOULON le 24 septembre 2020, les parcelles cadastrées section CN numéros 273, 274, 279 et 280 ont été expropriées au profit de l'EPF PACA. Cette ordonnance est en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULON 2EME aux termes d'un dépôt de pièces reçu par Maître ROQUEBERT notaire à OLLIOULES le 18 mars 2021. Le jugement a été régulièrement notifié aux parties et n'a pas fait l'objet d'appel.

III- Procédure concurrentielle à l'initiative du PROMETTANT

Après avoir acquis une partie du tènement foncier concerné par le « site Pichaud », l'EPF PACA a lancé une procédure concurrentielle avec négociation d'opérateurs pour la conclusion de promesse(s) synallagmatique(s) de vente avec charges d'intérêt général en vue de la cession d'un tènement foncier pour la réalisation d'un programme mixte de logements, commerces et activités à OLLIOULES (83) - Site PICHAUD. Cette procédure a été lancée en groupement de Commande avec la Commune d'OLLIOULES.

Le **BENEFICIAIRE**, dans le cadre de cette procédure, a été considéré par le jury composé de la Commune d'Ollioules, la Métropole TPM et l'EPF PACA, comme avoir présenté l'offre économiquement la plus avantageuse par rapport aux critères de choix arrêtés dans le règlement de la consultation et a en conséquence été retenu afin de réaliser l'opération foncière du « site Pichaud ». Aux termes de cette procédure, la société Erilia a été retenu en tant que bailleur social de l'opération ainsi qu'il résulte d'un courrier en date du 15 octobre 2020 demeuré annexé aux présentes.

C'est dans ce cadre que s'inscrit les présentes. Les parties s'engagent donc à réaliser et respecter l'opération immobilière et l'ensemble des conditions telles que prévues dans l'offre finale présentée par le **BENEFICIAIRE** dans le cadre de la procédure susvisée, offre demeurée annexée aux présentes.



DECLASSEMENT PREALABLE – DESAFFECTATION REPOUSSEE

Aux termes d'une délibération du conseil municipal en date 22 juin 2020 transmise en Préfecture le 25 juin 2020, le **BIEN** a été déclassé. Toutefois la désaffectation ne prendra effet qu'ultérieurement et au plus tard au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Le représentant de la commune déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que de l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par les dispositions de l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité,
- que le BIEN n'est toujours pas désaffecté à ce jour.

Une ampliation de cette délibération est annexée.

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques aux termes duquel la durée maximale séparant l'acte de déclassement de la désaffectation de l'immeuble est fixée à trois ans, délai pouvant être porté à six ans lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou aménagement. A défaut de respect de ce délai, la vente sera résolue de plein droit.

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT
ARTICLE 2 - TERMINOLOGIE
ARTICLE 3 - DESIGNATION
ARTICLE 4 - DELAI - REALISATION - CARENCE
ARTICLE 5 - PROPRIETE - JOUISSANCE
ARTICLE 6 - PRIX - CONDITIONS FINANCIERES
ARTICLE 7 - RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
ARTICLE 8 - CONDITIONS ET DECLARATIONS
GENERALES
ARTICLE 9 - REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
ARTICLE 10 - FISCALITE
ARTICLE 11 - SUBSTITUTION
ARTICLE 12 - DISPOSITIONS TRANSITOIRES
ARTICLE 13 - AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Le **PROMETTANT** s'engage irrévocablement à vendre au **BENEFICIAIRE** qui s'engage irrévocablement à acquérir, sous les conditions ci-après relatées, le ou les **BIEN(S)** ci-dessous identifié(s).

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**PROMETTANT**" désigne le ou les **PROMETTANTS**, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur



charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "**BENEFICIAIRE**" désigne le ou les **BENEFICIAIRES**, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**PARTIES**" désigne ensemble le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE**.
- Le mot "**BIEN**" désigne le ou les **BIEN(S)** de nature immobilière.
- Le mot "**annexe**" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

DESIGNATION

Sur la Commune d'**OLLIOULES (VAR) (83190) Avenue Barthélémy Dagnan**,
Un ensemble de propriété bâtie.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|----------------------|------------------|
| CN | 275 | AV BARTHELEMY DAGNAN | 00 ha 00 a 38 ca |
| CN | 448 | RUE ARAGO | 00 ha 00 a 61 ca |
| CN | 455 | AV BARTHELEMY DAGNAN | 00 ha 27 a 64 ca |
| CN | 453 | AV BARTHELEMY DAGNAN | 00 ha 00 a 01 ca |

Total surface : 00 ha 28 a 64 ca

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

Précision étant ici faite que sur la parcelle cadastrée section CN numéro 275 est édifié un immeuble et que les parcelles cadastrées section CN numéros 448, 451, 455 et 453 consistent en un parking et sa voie d'accès.

L'ensemble de ces constructions a vocation à être démoli aux frais exclusifs du **BENEFICIAIRE**.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale antérieure - rappel

La parcelle cadastrée section CN numéro 448 provient de la division de la parcelle cadastrée section CN numéro 283 ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Sébastien GUILLO géomètre expert à SANARY SUR MER (Var), le 19 mai 2020 sous le numéro 4104V ; en cours de publication au service de la publicité foncière.

Les parcelles cadastrées section CN numéro 453 provient de la division de la parcelle cadastrée section CN numéro 284 ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Sébastien GUILLO géomètre expert à SANARY SUR MER (Var), le 4 juin 2020 sous le numéro 4104V ; d'ores et déjà été publié aux termes d'un acte d'échange reçu par Maître ROQUEBERT le 25 juin 2020 dont une copie est en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULON 2.

La parcelle originellement cadastrée section CN numéro 272 lieudit AV BARTHELEMY DAGNAN pour une contenance de vingt-sept ares et quatre-vingt-dix-huit centiares (00ha 27a 98ca) a fait l'objet d'un rectificatif de limite. Cette parcelle est



devenue la parcelle cadastrée section CN numéro 455 lieudit AV BARTHELEMY DAGNAN pour une contenance de vingt-sept ares et soixante-quatre centiares (00ha 27a 64ca). Ce rectificatif de limite résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Sébastien GUILLO géomètre expert à SANARY SUR MER (Var), le 19 mai 2020 sous le numéro 4104V ; en cours de publication au service de la publicité foncière.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les **PARTIES** déclarent que la vente ne comprend ni **MEUBLES** ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que :

- l'immeuble édifié sur la parcelle cadastrée section CN numéro 275
- les parcelles cadastrées section CN numéros 448, 453 et 455 sont à usage de parking et voie d'accès.

Le **BENEFICIAIRE** entend affecté l'ensemble des parcelles acquises à un ensemble mixte à usage professionnel, commercial et d'habitation ; après démolition de l'existant.

EFFET RELATIF

En ce qui concerne la parcelle CN numéro 448

Acquisition suivant acte reçu par Maître MERVIEL et FOUQUE, notaire à OLLIOULES le 4 août 1938 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2, le 19 septembre 1938 volume 836, numéro 40.

En ce qui concerne la parcelle CN 275

Acquisition suivant acte reçu par Maître CLAUDOT, notaire à TOULON le 14 novembre 2003 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2, le 21 novembre 2003 volume 2003P, numéro 11436.

En ce qui concerne la parcelle CN 453

Echange suivant acte reçu par Maître ROQUEBERT, notaire à OLLIOULES le 25 juin 2020 en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULON 2.

CARACTERISTIQUES - DELAI - REALISATION - CARENCE

CARACTERISTIQUES

Il s'est formé entre les parties une promesse synallagmatique dans les termes du premier alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise, et ce conformément aux dispositions de l'article 1193 du même Code.

Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** consent définitivement, pour sa part, à la vente et est débiteur de l'obligation de transférer la propriété au **BENEFICIAIRE** qui accepte d'acquiescer aux conditions des présentes.

Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de conférer à quiconque des droits personnels ou réels, ou des charges mêmes temporaires sur le **BIEN**, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du **BIEN**, si ce n'est avec le consentement écrit et préalable du **BENEFICIAIRE**.



Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni aucune détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

- Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des parties sera inefficace sauf application éventuelle de la faculté de rétractation légale du **BENEFICIAIRE** et des cas prévus dans le présent contrat.

DELA

La promesse est consentie pour un délai expirant le 30 décembre 2021 à seize heures sous réserve des cas de prorogation automatiques énoncés dans les conditions suspensives ci-dessous.

En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code civil, les parties s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive de la vente et le transfert de propriété au plus tard à cette date.

Toutefois si, à l'expiration du délai fixé ci-dessus, certains des documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ce délai serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

EXECUTION

Pour être valable, la réalisation de la vente devra être accompagnée ou précédée du versement du prix selon les modalités prévues aux présentes, et du versement des frais entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur l'obligation, aux termes des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier, de régler le prix et des frais exclusivement par virement.

L'acte constatant la réalisation des présentes et le transfert de propriété sera reçu par Maître Gabriel ROQUEBERT, notaire à OLLIOULES.

Le délai ci-dessus indiqué est constitutif du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter. Par suite, alors que la ou les conditions suspensives seraient réalisées et les documents nécessaires à la perfection de l'acte obtenus et que l'acte authentique de vente ne soit pas signé dans le délai convenu, la partie la plus diligente procédera par acte d'huissier au domicile élu aux présentes à une mise en demeure de signer l'acte authentique en l'office notarial du notaire susnommé.

Cette mise en demeure sera faite à jour et heure fixés entre le cinquième et le dixième jour ouvré suivant la réception de la mise en demeure.

La date figurant en tête de l'acte fait partir le délai.

Les délais s'exprimant en jours, le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.

Tout délai expire le dernier jour à 24 heures.

Le délai qui expirerait un samedi, dimanche ou un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

A la date fixée dans la mise en demeure, il sera procédé :

- soit à la signature de l'acte authentique de vente aux conditions fixées aux présentes,
- soit à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel il sera constaté le défaut de l'autre partie. Dans ce dernier cas, l'auteur de la convocation pourra :
 - soit poursuivre judiciairement la réalisation de la vente ;



- soit reprendre purement et simplement sa liberté.

Ce choix s'effectuera dans le procès-verbal qui sera notifié à la partie défaillante par voie d'Huissier avec effet au jour de la notification.

En outre, en cas de défaut du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** percevra l'indemnité d'immobilisation éventuellement convenue aux présentes, et en cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** percevra le montant prévu à la stipulation de pénalité convenue aux présentes.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Précision étant ici faite que la parcelle à usage de parking evra être désaffecté au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

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

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR)**, dont le paiement aura lieu de la manière indiquée ci-après.

- à concurrence de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR) en numéraire payable comptant le jour de la signature de la vente.
- Pour le surplus, les parties conviennent de convertir et nover l'obligation de paiement du solde du prix à concurrence de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR), en l'obligation prise par le **BENEFICIAIRE** de faire construire et remettre, à titre de dation en paiement un local comprenant sol, murs, connectiques et sanitaires ; par le **BENEFICIAIRE** au profit du **PROMETTANT**, d'une surface utile de plancher hors d'eau hors d'air de 100m².

Cependant, le projet de construction du **BENEFICIAIRE** ne permet pas à ce jour de présenter au **PROMETTANT** les plans et notice technique permettant d'identifier et définir lesdits appartement et emplacement dans leur situation au sein de l'ensemble immobilier, leur nature, leur consistance ou encore leurs caractéristiques techniques.

Il est ici précisé que les parties se reverront afin de finaliser la notice dudit local ainsi que sa consistance. A ce jour, aucun plan n'est établi pour préciser ce futur local. Toutefois les parties s'associeront dans l'élaboration du projet.

Le délai de livraison de ce local est fixé au plus tard dans un délai de ----. Toutefois, les parties pourront convenir d'un délai plus court sous réserve de la validation des conditions de sécurité et d'organisation chantier ; ceci afin que le preneur puisse bénéficier des locaux bruts hors d'air, hors d'eau, fluides en attentes, et y entreprendre sous sa responsabilité les travaux d'aménagement intérieur, sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

Dans ce contexte, les parties sont convenues de ce qui suit :



Dans les 3 mois de l'obtention du permis de construire, soit au plus tard le 15 décembre 2021, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à notifier au **PROMETTANT**, par courrier recommandé avec accusé de réception, les plans de vente et notice descriptive des locaux correspondant aux caractéristiques ci-dessus décrites.

A réception de ces documents, le **PROMETTANT** bénéficiera d'un délai de 15 jours pour faire connaître sa décision, par courrier recommandé avec accusé de réception, soit de poursuivre la présente promesse avec un paiement du prix en numéraire pour sa totalité, soit au contraire de convertir partie du prix de vente en l'obligation pour le **BENEFICIAIRE** de faire construire et lui livrer les biens décrits ci-dessus et qu'il aura pu identifier sur les plans communiqués.

Lesdits Biens devront constituer des lots de l'état descriptif de division et règlement de copropriété à établir, à la requête du **BENEFICIAIRE** et à ses frais.

PAIEMENT DU PRIX PAYABLE A TERME PAR REMISE DE LOCAUX

Il est convenu entre les parties que le paiement de la partie du prix payable à terme se fera par la remise, acte en mains, de la pleine propriété de lots de copropriété dans la résidence que le **BENEFICIAIRE** va bâtir sur le **BIEN**. Ces locaux devront être livrés au plus tard le **XXX** ainsi qu'il sera dit ci-après à l'article « DELAI DE LIVRAISON ».

Les locaux remis constitueront en **.....**

Modalités d'exécution de cette remise de pleine propriété des locaux:

Il est convenu entre les parties que, dans la mesure où les locaux à remettre sont à usage commercial et que le destinataire de la propriété de ces locaux est une personne physique ou morale bénéficiant non professionnelle de l'immobilier, la remise de ces locaux se fera sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement acte en mains aux conditions générales et particulières conformes aux usages en la matière, dont le paiement du prix se fera au fur et à mesure de l'avancement des travaux par compensation, dans les termes prévus par le Code Civil, avec le prix de vente du terrain dont le **BENEFICIAIRE** se trouvera débiteur envers le **PROMETTANT**, alors acquéreur en état futur d'achèvement du local.

L'acte de transfert de propriété devra intervenir dès que possible après l'acquisition du terrain, sous forme de vente en l'état futur d'achèvement.

En cas de refus de l'une des parties pour signer l'acte de vente en état futur d'achèvement des biens objets de la dation en paiement, qui sera établi par le notaire soussigné, l'autre pourrait l'y contraindre par sommation adressée par exploit d'huissier, et laissant un délai de quinze jours pour procéder à cette signature.

GARANTIE DE REMISE DES LOCAUX - TRANSFERT DE PROPRIETE

A la garantie de l'achèvement des biens objet de la remise des locaux, le **BENEFICIAIRE** s'engage à produire au **PROMETTANT**, une garantie d'achèvement telle que prévue par les articles R 261-17 et R 261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Préalablement à la mise en place de la garantie d'achèvement, le **BENEFICIAIRE** produira la caution solidaire d'un organisme financier garantissant le paiement du solde du prix. Cette caution sera produite le jour de la signature de la vente, pour une durée prenant fin lors de la mise en place de la garantie d'achèvement.

L'original de cet engagement de caution, remis à Me XX, notaire soussigné, sera restitué au débiteur, dès la mise en place de la garantie financière d'achèvement



et de la production d'une attestation dans ce sens délivrée par la compagnie d'assurance.

L'acte constatant le transfert de propriété des biens objets de la remise de locaux à titre de dation en paiement interviendra en état futur d'achèvement à première demande du PROMETTANT après mise en place des garanties et assurances légales en matière de vente en état futur d'achèvement.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE DE VENDEUR ET ACTION RESOLUTOIRE

Le PROMETTANT se désistera de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire.

DELAI DE LIVRAISON

Les locaux objets de la dation en paiement devront être remis au PROMETTANT au plus tard le XXX, sauf cas de force majeure ou de cause légitime de suspension ou de prolongation de ce délai.

La mise à disposition au PROMETTANT desdits locaux sera constatée par un procès-verbal de réception ou de remise des clés, dressé contradictoirement entre les parties assistées, si elles le souhaitent, d'un architecte de leur choix.

REMISE DES LOCAUX - CAS DE FORCE MAJEURE

La remise des locaux au profit du PROMETTANT devra intervenir dans les délais et conditions ci-dessus précisés, sauf en cas de force majeure ou de cause légitime de suspension ou de prolongation de ce délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment tenus pour cause légitime de retard dans la livraison :

- a. les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par une attestation de ce dernier,
- b. la grève qu'elle soit générale ou particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou spéciale aux entreprises intervenant sur le chantier et à leurs fournisseurs ;
- c. le retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides ;
- d. tout retard dans le paiement par l'ACQUEREUR au VENDEUR d'une fraction de prix payable à terme concernant tant la partie principale du prix et des intérêts de retard, que celle correspondant aux options, aux éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs ;
- e. l'absence de réponse de l'ACQUEREUR concernant le choix des revêtements de sols et de faïence parmi les choix proposés pour l'aménagement du BIEN, étant précisé le VENDEUR adressera une convocation à l'ACQUEREUR pour entériner ces derniers au cours d'un rendez-vous qui devra être fixé avant l'expiration d'un délai de trois semaines suivant l'envoi de ladite convocation (point de départ de l'éventuel suspension du délai de livraison jusqu'à ce que l'ACQUEREUR ait procédé à l'intégralité des choix),
- f. l'incidence de la demande de travaux supplémentaires ou modificatifs par l'acquéreur,



- g. le retard dans la mise à disposition du terrain d'assiette de l'opération par le vendeur du terrain ou dans l'exécution des travaux et/ou prestations devant être effectués par l'aménageur ;
- h. le retard provenant de la découverte d'ouvrages enterrés ou d'anomalies du sous-sol (telles que présence d'eau, carrières ou cavités, nature du terrain hétérogène imposant des fondations spéciales, pollution etc...) et plus généralement tous éléments nécessitant des travaux non programmés complémentaires ;
- i. la défaillance de l'une des entreprises ou prestataires intervenant sur le chantier ou d'un de leurs fournisseurs ou sous-traitants, (la justification sera apportée par le Vendeur à l'Acquéreur au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée AR adressée par le maître d'œuvre ou le maître d'ouvrage à l'entrepreneur défaillant),
- j. tous retards résultant du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire, de la sauvegarde des ou de l'une des entreprises, de leurs fournisseurs ou sous-traitants (si la faillite ou l'admission au régime du redressement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets) ;
- k. la résiliation d'un marché aux torts d'une entreprise ou d'un prestataire intervenant sur le chantier ou d'un de leurs fournisseurs ou sous-traitants ;
- l. les retards imputés à tous éléments imprévus tels que l'occupation, le squat et la non-libération des lieux, les sinistres occasionnant un arrêt partiel ou total du chantier, les vols, dégradations et actes de vandalisme sur le chantier,
- m. toute injonction d'ordre administratif ou judiciaire prononçant la suspension ou l'arrêt des travaux quelles qu'en soient les raisons,
- n. la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,
- o. retards entraînés par la non délivrance d' une autorisation administrative nécessaire pour la déroulement du chantier, (par exemple pour la mise en place de la grue, ...) ou par le retard pris par l'aménageur de la ZAC pour les travaux lui incombant au titre de l'opération d'aménagement de la ZAC,
- p. la découverte de zones de pollution ou de contaminations des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol telles que notamment présence ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations spécifiques ou à des reprises en sous œuvre des immeubles voisins, ou débords de fondations de constructions voisines à l'opération et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,
- q. les retards imputables à la collectivité locale (ville, département, etc...) ou à l'aménageur en charge des travaux de voiries et de réseaux divers permettant la desserte des BIENS,



- r. les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux ;
- s. retards causés par le déroulement de manière concomitante de chantier voisin (difficulté d'accès, impossibilité d'installer des grues,...) ;
- t. les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, épidémies, infections endémiques, pandémies, accidents ou incidents de chantier ;
- u. les conséquences découlant d'épidémies, infections endémiques et pandémies, pandémie virale ou bactérienne, ou découlant des mesures prises pour les endiguer, notamment la limitation de la circulation des biens et des personnes, les contraintes, troubles et retards sur l'exécution des travaux rendant impossible la poursuite du chantier dans des conditions normales.

Pour l'appréciation des événements, ci-dessus évoqués, les parties, d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité, auquel seront joints, le cas échéant, les justificatifs convenus ci-dessus sauf en ce qui concerne les retards de paiement du **PROMETTANT** dans le règlement des appels de fonds.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, augmenté du délai nécessaire à la remise en route du chantier, déterminé comme suit :

- Si la suspension est de moins de sept (7) jours calendaires consécutifs, le délai de remise en route du chantier sera de deux (2) jours, en plus de la période d'arrêt.

- Si la suspension est de plus de sept (7) jours calendaires consécutifs, mais de moins de trois semaines consécutives, le délai de remise en route du chantier sera d'une semaine, en plus de la période d'arrêt.

- Si la suspension est de plus de 3 semaines consécutives, le délai de remise en route du chantier sera de deux (2) semaines, en plus de la période d'arrêt.

- Si la suspension est due à l'un des événements évoqués aux points i, j et k ci-dessus, le délai de remise en route du chantier sera de quarante-cinq (45) jours calendaires à compter de l'ordre de service donné à la nouvelle entreprise.

En ce qui concerne les espaces verts, le BENEFCIAIRE se réserve la possibilité de différer leur aménagement afin que celui-ci soit effectué dans les meilleures conditions climatiques.

En cas d'achèvements différés des immeubles autorisés par les autorisations d'urbanisme l'Acquéreur s'engage à supporter les inconvénients ou servitudes inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier (circulation, stationnement, bruit, interventions diverses etc...), pour le cas où cette dernière aurait lieu postérieurement à la livraison du bien immobilier vendu et renonce à tous recours de ce fait contre le BENEFCIAIRE pour troubles de jouissance.

DEFINITION DE L'ACHEVEMENT

L'achèvement s'entendra dans les termes de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'achèvement et la mise à disposition donneront lieu à une constatation sous forme de procès-verbal.

Pour ce faire le BENEFCIAIRE convoquera le PROMETTANT par lettre recommandée avec accusé de réception.



Le jour fixé pour la livraison, le BENEFCIAIRE devra présenter au PROMETTANT le certificat de l'architecte ou du Maître d'œuvre d'exécution constatant l'achèvement des biens à remettre au PROMETTANT de façon exactement conforme au permis de construire, aux plans et notice descriptive.

Le BENEFCIAIRE enverra au PROMETTANT par lettre simple ou mail le certificat de l'architecte ou du maître d'œuvre attestant l'achèvement au sens défini à l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Par la même lettre ou le même mail, le BENEFCIAIRE invitera le PROMETTANT à constater la réalité de cet achèvement aux jour et heure fixés.

Il sera procédé à l'établissement d'un procès-verbal qui comportera, le cas échéant, les réserves du PROMETTANT quant aux malfaçons et aux défauts de conformité.

Que des réserves aient été ou non formulées, il sera alors procédé à la remise des clés au PROMETTANT pour valoir livraison et prise de possession.

Au cas où le PROMETTANT ne répondrait pas à la convocation il serait convoqué à nouveau avec un préavis de huit jours par lettre simple ou mail. et dans le cas où il ne serait pas présent ou valablement représenté à la date fixée par cette seconde convocation, il serait réputé avoir pris possession des lieux en acceptant la livraison, et ce sans réserve, à la date de la première convocation et les biens vendus seront à ses risques, à compter de la même date..

Le procès-verbal de livraison serait alors valablement établi par le BENEFCIAIRE seul. Il serait signifié au PROMETTANT auquel il serait opposable.

GARANTIE DES DEFAUTS DES BIENS OBJET DE LA DATION

Le BENEFCIAIRE devra garantir le PROMETTANT contre les vices apparents ou cachés dans les mêmes conditions que celles qui sont prévues par les articles 1642-1, 1646-1 et 1648 alinéa 2 du Code Civil pour les ventes d'immeubles à construire. Le PROMETTANT renonce à toute autre action en garantie.

QUALITE DU MAITRE D'OUVRAGE DU BENEFCIAIRE

Le BENEFCIAIRE aura seul la qualité de maître de l'ouvrage vis à vis des architectes, entrepreneurs, autres techniciens ou hommes de l'art et vis à vis de toutes administrations ou services concernés ainsi que, d'une manière générale, vis à vis de tous tiers jusqu'à l'obtention de la conformité administrative desdits ouvrages, et la levée de l'ensemble des réserves émises à la réception des biens.

En conséquence, il sera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages effectués.

Le PROMETTANT s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du BENEFCIAIRE et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Le BENEFCIAIRE pourra, sans l'accord du PROMETTANT, apporter toutes modifications nécessaires aux plans des autres logements, et au plan des parties communes, sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

MANDAT

Le PROMETTANT confèrera au BENEFCIAIRE d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition qui seraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,



- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire ou de démolir,
- pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Il investira en outre, le BENEFICIAIRE de tous pouvoirs à l'effet de procéder, à ses frais et sans recours contre lui, à toutes acquisitions de mitoyennetés, de servitudes, droit de passage et d'une manière générale pour effectuer toutes acquisitions qui seraient nécessaires à la réalisation de l'ensemble immobilier projeté ou à sa desserte.

Le programme de construction (nombre d'appartements, types ...) est donné à titre indicatif, le BENEFICIAIRE se réserve le droit d'apporter toutes modifications nécessaires ou utiles au programme de construction, sous réserve de ne pas dénaturer le projet initial, et notamment le droit de modifier la gamme des appartements non vendus, construire de façon différente les autres appartements de la même gamme que celle présentement vendue, modifier leur implantation à l'intérieur de la zone prévue à cet effet, apporter des modifications aux espaces collectifs, sans avoir à rechercher l'accord des propriétaires des lots déjà vendus dès lors que ces modifications ne concernent pas leurs appartements, mais sous réserve des autorisations administratives que le BENEFICIAIRE devrait alors solliciter.

Le BENEFICIAIRE par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif ou rectificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire pour assurer ou permettre l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité.

Toutefois, cette demande devra respecter les règles générales du permis de construire et avoir reçu un avis favorable de l'architecte de l'ensemble immobilier qui devra s'assurer de sa parfaite intégration dans le programme.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auraient pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété ou modifier la consistance et la qualité des biens vendus

Le BENEFICIAIRE se réserve également la faculté de différer la construction des autres lots, ou de modifier le nombre de lots, sans que cela porte atteinte à la réalisation dans les conditions convenues aux présentes du bien présentement vendu et à ses possibilités d'accès.

Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au BENEFICIAIRE dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le BENEFICIAIRE. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront un (1) an après l'obtention de l'attestation de non-opposition à la Conformité des travaux.

Les pouvoirs qui précèdent, conférés au BENEFICIAIRE dans l'intérêt commun des parties, seront stipulés irrévocables.

ASSURANCE INCENDIE

Jusqu'à la livraison des biens revenant au PROMETTANT l'immeuble demeurera aux risques du BENEFICIAIRE notamment en ce qui concerne le risque d'incendie, jusqu'à cet événement le BENEFICIAIRE assurera à ses frais les risques d'incendie auprès d'une compagnie notoirement solvable.

TOLERANCES

Des différences en plus ou en moins de 5 % des cotes exprimées par les plans, seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

De même, dans le cas où il existe ou viendrait à exister des jardins ou jardinets affectés à la jouissance exclusive et privative des propriétaires



d'appartements ou de locaux sis en rez-de-chaussée, la contenance de ces jardins ou jardinets est garantie avec une marge de tolérance de dix pour cent (10 %).

TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES

Dans le cas où le PROMETTANT désirerait que des modifications fussent apportées à ses locaux privatifs ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra s'adresser au BENEFICIAIRE, lequel appréciera si les modifications demandées sont réalisables et, le cas échéant, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, établira d'accord avec le PROMETTANT par voie d'avenant écrit et préalable, la nature des modifications ou travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison initialement prévu.

Le BENEFICIAIRE donnera directement aux architectes et entrepreneurs les instructions nécessaires.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas au caractère du prix de vente notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement, mais bénéficieront de toutes les garanties et assurances prévues aux présentes.

Toute demande de travaux supplémentaires et/ou modificatifs entraînera un versement d'une somme forfaitaire de 500 Euros TTC pour ouverture de dossier et étude du projet demandé, laquelle somme restera en tout état de cause acquise au BENEFICIAIRE, quand bien même les travaux modificatifs ou supplémentaires demandés ne seraient pas en définitive commandés.

Etant ici précisé qu'à défaut de spécification d'un délai de validité du devis précité, le délai contractuel applicable sera de 15 jours.

Le règlement du devis s'effectuera comme suit :

- 50% à la commande,
- 50% à l'achèvement des travaux

Enfin, à peine d'irrecevabilité et pour ne pas désorganiser le chantier, le Réservataire devra formuler l'ensemble de ses demandes de travaux modificatifs en une seule fois et au plus tard au stade d'avancement « Achèvement des fondations ».

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES ET RESPONSABILITE DECENNALE DES CONSTRUCTEURS NON REALISATEURS

Conformément à la loi du 4 janvier 1978 n° 178-12, le BENEFICIAIRE s'engage à justifier au plus tard lors de l'ouverture de chantier de la souscription :

1° - En vertu de l'article L 242-1 du Code des Assurances, d'un contrat d'assurances dommages-ouvrages,

2° - En vertu des dispositions combinées des articles 1646-1 du Code Civil et L 241-1 du Code des Assurances, d'un contrat d'assurance responsabilité décennale du constructeur non réalisateur.

Frais

Les frais, droits et émoluments de la vente et de l'acte de dation seront à la charge du BENEFICIAIRE.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFICIAIRE.



NEGOCIATION

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

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

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de **SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000,00 EUR)** à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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

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

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

DEPOT DE GARANTIE - CAUTION

Les **PARTIES** conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme de **SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000,00 EUR)**. Le versement de ce dépôt sera garanti par la remise au plus tard dans les **SOIXANTE (60) jours des présentes**, entre les mains du notaire soussigné pour le compte du **PROMETTANT**, d'un engagement de caution d'un établissement financier, cet établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au **PROMETTANT** au cas de défaillance du **BENEFICIAIRE** le montant sus-indiqué.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date du 30 juin 2022.

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

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

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

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

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

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

A défaut d'accord entre les **PARTIES**, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt au **BENEFICIAIRE** ou sa perte en faveur du **PROMETTANT**.



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

**CONDITION PARTICULIERE - MAITRISE DES PARCELLES CONSTITUANT
L'ASSIETTE FONCIERE DE L'ENSEMBLE DU « SITE PICHAUD »**

Comme condition essentielle et déterminante des présentes et de sa réitération par acte authentique, sans laquelle le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas contracté, il est convenu que les présentes ne pourront être réitérées par acte authentique sans la réitération concomitante au profit du **BENEFICIAIRE**, des ventes portant sur les parcelles cadastrées même commune section CN numéros **274, 273, 276, 277, 279, 280, 281, 284 et 278.**

Le **BENEFICIAIRE** déclare expressément que l'acquisition des biens immobiliers objets des présentes constitue pour lui un tout indivisible avec celles des parcelles immobilières voisines, susvisées.

En cas de non réalisation de l'acquisition des parcelles cadastrées section CN numéros **274, 273, 276, 277, 279, 280, 281, 284 et 278** les parties se rapprocheront afin de décider des suites à donner aux présentes et la conclusion d'un éventuel avenant ou d'une nouvelle promesse de vente.

A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse au plus tard le 15 décembre 2021, le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir si bon lui semble de la non-réalisation de ladite condition particulière.

Il est ici précisé que la promesse de vente relative aux parcelles cadastrées section CN numéros 274, 273, 276, 277, 279, 280, 281, 284 a été conclue le 29 avril 2021 suivant acte reçu par Maître NEYRAT notaire à OLLIOULES.

La promesse de vente relative à la parcelle cadastrée section CN numéro 278 devra être conclue au plus tard le 10 juin 2021.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

Droit de préemption – préférence- priorité

Toute promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, de préférence ou de priorité, quel qu'il soit, ne puisse être exercé sur le BIEN concerné.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le **PROMETTANT** est délié de toute obligation à l'égard du **BENEFICIAIRE**.

Dans la mesure où l'une des parties est elle-même détentrice des droits de la puissance publique, donc liés à l'intérêt général, ces droits l'emportent sur tout autre droit de nature privée.

La déclaration d'intention d'aliéner sera transmise en Mairie dès la signature de la promesse de vente afin que le délai de **DEUX (2) MOIS** de réponse de l'Administration soit écoulé au plus tard le **31 juillet 2021**.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER

La promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.



A défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

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

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Origine de propriété

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

Urbanisme

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFICIAIRE le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du BENEFICIAIRE de façon imprévisible pour lui.

Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le PROMETTANT produise l'accord de ces créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

A-/ CONDITIONS SUSPENSIVES EN FAVEUR DU PROMETTANT

Désaffectation repoussée

En application des dispositions de l'article L 3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, il est convenu que la désaffectation devra prendre effet au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente. La désaffectation devra être constatée par un procès-verbal de constat établi par huissier ou par la police municipale.

Par suite, l'engagement de désaffectation reste subordonné à l'absence d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du **BIEN** dans le domaine public. Si cette condition venait à se réaliser pour un tel motif, le **BENEFICIAIRE** ne pourra être indemnisé que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant au **PROMETTANT**.

Cette libération devra faire l'objet d'un constat d'huissier aux frais du **PROMETTANT**, ainsi que l'y oblige son représentant.

B-/ CONDITIONS SUSPENSIVES EN FAVEUR DU BENEFICIAIRE

1-/ Obtention d'un arrêté de permis de construire

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un arrêté de permis de construire expresse purgé de tout recours gracieux ou contentieux au plus tard le 15 décembre 2021 pour la réalisation sur le **BIEN** de



l'opération suivante : réalisation d'un programme mixte d'environ 70 logements dont 40% de logements sociaux, et d'une surface de 1.020 m² dédié aux commerces et/ou activités, labellisés NF HABITAT HQE, BDM le tout pour une surface de plancher globale de 5.385 m².

Précision étant ici faite que la demande de permis de construire sera déposée sur les parcelles objet des présentes ainsi que sur les parcelles cadastrées section CN numéros 274, 273, 276, 277, 279, 280, 281 et 284.

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier de demande de permis de construire au plus tard le 15 juin 2021, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Cet arrêté de permis de construire devra être obtenu au plus tard le **15 octobre 2021**.

Il est indiqué en tant que de besoin au **BENEFICIAIRE** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, 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.

Mise en œuvre :

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

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, il est convenu que le permis ne pourra pas être considéré comme accordé et la condition sera défaillie. Dans la mesure où l'opération envisagée n'entre pas dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme).
- Si le permis est accordé, expressément le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

Il est expressément convenu entre les **Parties** que, si à la date ci-dessus, soit le **15 décembre 2021**:

a) le dossier de demande de permis de construire devait toujours être en cours d'instruction, le délai de réalisation sera prorogé du temps nécessaire à l'obtention d'une décision de l'autorité compétente (délivrance d'un permis ou refus de permis, tacite ou exprès).



b) le délai de recours (délai de recours gracieux, contentieux et/ou hiérarchique) augmenté du délai de notification prévu à l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme lui-même majoré d'une semaine et le délai de retrait administratif n'étaient pas expirés contre toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet, le délai de réalisation, le cas échéant tel que prorogé dans les conditions du a) sera prorogé du temps nécessaire à la purge de l'un et l'autre de ces délais, majoré de cinq jours ouvrés. Etant précisé que cette prorogation ne pourra en tout état de cause excéder trois (3) mois.

c) un recours ou retrait était introduit contre une ou plusieurs autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet, le délai de réalisation le cas échéant tel que prorogé dans les conditions du a) ou du b), sera prorogé de six (6) mois, date à laquelle les **Parties** conviendront si bon leur semble de la prorogation éventuelle des **Présentes** en cas de non réalisation de la condition suspensive « Autorisation de construire devenue définitive »,

d) une pièce nécessaire à la régularisation de l'acte (état hypothécaire, pièces d'urbanisme, renonciation au droit de préemption urbain) étant manquante, le délai de réalisation, le cas échéant tel que prorogé dans les conditions du a), b) et/ ou du c), serait automatiquement prorogé de huit (8) jours suivant la réception des pièces,

- Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée ainsi justifié par :
 - * une attestation de l'autorité administrative compétente qui a délivré les autorisations administratives ci-dessus, celle-ci certifiant :
 - n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal, de recours gracieux ou contentieux qui aurait été effectué dans le délai de deux (2) mois à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le terrain;
 - et n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux du Préfet exercé dans le délai de deux mois de la transmission, par ses soins, de l'autorisation administrative susvisée audit représentant de l'Etat,
 - qu'elle n'a pas retiré l'autorisation d'urbanisme dans le délai de trois mois suivant la délivrance de l'autorisation administrative susvisée ;
 - * de la juridiction administrative compétente certifiant n'avoir été destinataire d'aucun recours contentieux exercé dans les délais légaux .

A défaut d'affichage de l'arrêté de permis de construire sous 8 jours, et après une mise en demeure de s'exécuter dans le délai d'un mois, notifiée par lettre recommandée avec avis de réception et restée infructueuse, qui lui aura été adressée par le **PROMETTANT**, la condition liée à l'obtention d'un permis purgé de tout recours sera considérée comme réalisée.

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

Retrait administratif

Les présentes ne sont pas soumises à la purge du délai de retrait administratif de trois mois à l'encontre de l'arrêté de permis de construire. Toutefois, pour le cas où la réitération des présentes interviendrait alors que ce délai de retrait ne serait pas purgé, l'acte authentique de vente sera conclu sous la condition résolutoire de



l'absence de retrait administratif. Les frais liés à la prise de condition résolutoire et à ce levée seront imputables aux frais exclusifs du **BENEFICIAIRE**.

Affichage du permis de construire

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

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

Au vue de la situation du **BIEN** acquis, les parties savent d'ores et déjà que la réalisation d'un diagnostic relatif à l'archéologie préventive sera demandée par le préfet de région

Il est porté à la connaissance du **PROMETTANT** que pour l'établissement de ce diagnostic il peut notamment être creusé une ou plusieurs tranchée(s) de 1m30 à 3m de large (correspondant à la largeur du godet de la pelle mécanique), d'une longueur variable.

Il est précisé que les démarches obligatoires au titre du respect de la réglementation sur l'archéologie préventive seront réalisées par la Commune d'Ollioules pour l'intégralité de l'opération à réaliser sur le « Site Pichaud » dont font parties les présentes.

Les parties conviennent donc de ce qui suit, selon chacune des hypothèses ci-après :

1- Le diagnostic est "négatif". L'État autorise le **BENEFICIAIRE** à entreprendre ses travaux : la présente condition suspensive sera considérée comme remplie.

2- Le diagnostic est " positif" mais l'État considère que les vestiges archéologiques sont mal conservés ou ne présentent pas un intérêt scientifique réel. Le **BENEFICIAIRE** est autorisé à entreprendre ses travaux : la présente condition suspensive sera considérée comme remplie.

3- Le diagnostic est "positif", c'est-à-dire que des vestiges ont été découverts sur tout ou partie de l'emprise du projet et l'État juge leur intérêt scientifique et leur état de conservation suffisant. Il peut décider de la réalisation d'une fouille archéologique ou de la modification du projet d'aménagement. Dans ce cas, les parties se rapprocheront pour étudier les incidences sur la présente convention et la conclusion d'un éventuel avenant ou d'une nouvelle promesse de vente. A défaut



d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse au plus tard dans les **DEUX (2) MOIS** suivant l'obtention du diagnostic, le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

4- Le diagnostic a permis la découverte de vestiges exceptionnels qui devront être conservés in situ et l'État demande à l'Acquéreur d'intégrer les vestiges dans son projet d'aménagement : la présente condition suspensive sera considérée comme non réalisée.

La présente Condition Suspensive devra être réalisée au plus tard dans les **SIX (6) MOIS** des présentes.

A défaut d'obtention du diagnostic dans les **SIX (6) MOIS** des présentes, les parties se rapprocheront afin de décider des suites à donner aux présentes et la conclusion d'un éventuel avenant ou d'une nouvelle promesse de vente.

A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse au plus tard le 15 décembre 2021, le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

2-/ Loi sur l'eau

Si le projet envisagé par le **BENEFICIAIRE** est soumis aux dispositions de la réglementation relative à la loi sur l'eau (déclaration), les présentes sont soumises à la condition suspensive que le **BENEFICIAIRE** obtienne le récépissé de dépôt et que la déclaration ne fasse l'objet d'aucun recours ni d'aucun retrait dans les délais légaux ; le tout au plus tard le **15 octobre 2021**.

Le dossier de déclaration relative à la loi sur l'eau devra être déposé au plus tard le **15 juin 2021**. Le **BENEFICIAIRE** remettra au **PROMETTANT** une copie du récépissé de dépôt dès réception.

3-/ Label BDM

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que le **BENEFICIAIRE** obtienne, dans le cadre du projet immobilier à édifier, le label BDM niveau argent au plus tard le 15 octobre 2021.

Le **BENEFICIAIRE** devra justifier au **PROMETTANT** de la mission confiée à un bureau d'étude et du passage en commission conception.

Le **BENEFICIAIRE** devra remettre au **PROMETTANT**, postérieurement à la signature de l'acte de vente, les attestations d'obtention du label en phase Réalisation/exploitation.

4-/ Etudes relatives à la pollution du sol et/ ou du sous-sol, et diagnostics relatifs à l'amiante présente dans le sol et le bâti existant

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que les frais de traitement éventuels relatifs à la pollution du sol et/ ou du sous-sol, et/ou de l'amiante présente dans le sol et/ou le bâti existant, n'entraînent pas un surcout de l'économie générale du projet.

Pour l'application de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire effectuer les sondages, les études de sol y afférents, et les diagnostics amiante avant démolition. Le **BENEFICIAIRE** s'engage à remettre les conclusions du bureau d'étude au **PROMETTANT** au plus tard le 31 août 2021.

En cas d'existence de pollution ou d'amiante dont les frais de traitement seraient susceptibles d'entraîner un surcout de l'économie générale du projet, les parties conviennent de ce qui suit :

- le **BENEFICIAIRE** devra transmettre au **PROMETTANT** un bilan financier relatif à ce surcout au plus tard le 15 septembre 2021,



- le **PROMETTANT** pourra réaliser une contre-expertise relative aux frais de traitement au plus tard le 15 octobre 2021,
- les parties se rapprocheront pour étudier les incidences sur la présente convention et la conclusion d'un éventuel avenant ou d'une nouvelle promesse de vente. A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse au plus tard le 15 décembre 2021, le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

5-/ Signature d'un contrat de réservation relatif aux logements sociaux

Dans le cadre de la procédure concurrentielle visée dans l'exposé qui précède, a été convenu que 40% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.

En conséquence, les présentes sont soumises à la condition suspensive que le **BENEFICIAIRE** signe un contrat de réservation avec la société ERILIA (bailleur social retenu par la Commune d'OLLIOULES dans le cadre de la procédure concurrentielle ainsi qu'il résulte d'un courrier en date du 15 octobre 2020 demeuré annexé aux présentes). Ce contrat de réservation devra être conclu moyennant le prix de 2.190,00 Euros HT par m² de SHAB ; parking inclus.

Outre la condition suspensive liée à l'obtention par ERILIA des agréments nécessaires à l'acquisition des logements sociaux, ledit contrat de réservation ne pourra prévoir de conditions suspensives susceptibles de se répercuter sur les présentes.

Ce contrat de réservation relatif à l'intégralité des logements sociaux à réaliser sur le « site Pichaud » devra être conclu au plus tard le 30 juin 2021.

6-/ Projet urbain partenarial (PUP)

Les présentes sont soumises à la condition suspensive qu'une convention de PUP relative au « Site Pichaud » soit conclue entre le **BENEFICIAIRE**, la Commune d'Ollioules et la Métropole TPM au plus tard le **15 juin 2021**.

POSSIBILITE DE RENONCIATION PAR L'ACQUEUREUR A CERTAINES CONDITIONS SUSPENSIVES

Les conditions qui précèdent sont stipulées dans l'intérêt exclusif DU **BENEFICIAIRE** et dont il pourra seul se prévaloir, en conséquence la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes, sauf dans l'hypothèse où ce dernier déciderait de renoncer à se prévaloir de l'une ou l'autre de celles-ci.

A défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé.

Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

CONDITION PARTICULIERE

Le **PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE** à mettre en place, à ses frais, sur le **BIEN** objet des présentes, une bulle de vente, des panneaux publicitaires ainsi qu'un panneau de chantier comprenant obligatoirement le logo de l'EPF PROVENCE ALPES COTE D'AZUR, de la Métropole et de la Vile d'Ollioules

Le **BENEFICIAIRE** devra se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage pouvant être dues à ce sujet.

Il est expressément convenu qu'en cas d'accidents survenus sur l'immeuble, aux personnes au service de l'**ACQUEUREUR** ou de ses ayants droit ou à tous tiers, la responsabilité du **VENDEUR** ne pourra être recherchée, à quelque titre que ce soit.



CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le PROMETTANT garantira le BENEFICIAIRE contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le PROMETTANT déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le BENEFICIAIRE un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger le BENEFICIAIRE dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

GARANTIE DE JOUISSANCE

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section CN numéro 275

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

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section CN numéro 448, 453 et 455

Le PROMETTANT déclare qu'à ce jour les parcelles, bien que déclassées, sont toujours affectés à usage de parking et voie d'accès ; ainsi qu'il est plus amplement ci-dessus relaté.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

Servitude relatée aux termes acte reçu par Maître MERVIEL et FOUQUE, notaire à OLLIOULES le 4 août 1938 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2, le 19 septembre 1938 volume 836, numéro 40.

Une copie de cet acte est demeurée annexée aux présentes.



ETAT DU BIEN

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

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

Il n'aura aucun recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le PROMETTANT a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le BENEFCIAIRE a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le BENEFCIAIRE, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du PROMETTANT.

CONTENANCE

Le PROMETTANT ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE CONCERNANT LA PARCELLE CADASTREE CN NUMERO 275

Le PROMETTANT fera son affaire personnelle, au plus tard le jour de la signature authentique de vente, de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le PROMETTANT.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le PROMETTANT déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE CONCERNANT LA PARCELLE CADASTREE CN NUMERO 275

Le BENEFCIAIRE, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confèrera à cet effet mandat au PROMETTANT, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS CONCERNANT LA PARCELLE CADASTREE CN NUMERO 275

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.



DIAGNOSTICS**DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

| Objet | Bien concerné | Elément à contrôler | Validité |
|-------------------------|--|--|---|
| Plomb | Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949) | Peintures | Illimitée ou un an si constat positif |
| Amiante | Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997) | Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises | Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans |
| Termites | Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet | Immeuble bâti ou non mais constructible | 6 mois |
| Gaz | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans | Etat des appareils fixes et des tuyauteries | 3 ans |
| Risques | Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques | Immeuble bâti ou non | 6 mois |
| Performance énergétique | Si immeuble équipé d'une installation de chauffage | Consommation et émission de gaz à effet de serre | 10 ans |
| Electricité | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans | Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation | 3 ans |
| Assainissement | Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées | Contrôle de l'installation existante | 3 ans |
| Mérules | Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation | Immeuble bâti | 6 mois |
| ERP | Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols | Immeuble bâti ou non | 6 mois |



| | | | |
|-------|---|---------------|------------------|
| Bruit | Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme | Immeuble bâti | La durée du plan |
|-------|---|---------------|------------------|

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

A titre liminaire, le Notaire soussigné rappelle aux parties, les dispositions du Code civil en matière de vices cachés :

Article 1641

« Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ».

Article 1644

« Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix ».

Article 1645

« Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur ».

Article 1648 alinéa premier

« L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice ».

Le BENEFICIAIRE dispense expressément le PROMETTANT de faire établir les diagnostics visés dans le tableau ci-dessus et déclare vouloir s'engager en vertu des présentes dans lesdites conditions ; les biens acquis étant destinés à la démolition.

Le BENEFICIAIRE rappelle sa qualité de professionnelle de l'immobilier, et exonère le PROMETTANT de la garantie des vices cachés.

Diagnostics avant démolition

Le BIEN acquis étant destiné à la démolition par le BENEFICIAIRE à ses frais exclusifs, le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à réaliser les diagnostics obligatoires avant la démolition. Le BENEFICIAIRE devra avertir le PROMETTANT suffisamment à l'avance de l'intervention des diagnostiqueurs sur les lieux en vue de la réalisation desdits diagnostics. Les travaux qui seront entrepris par les diagnostiqueurs seront réalisés à la charge et aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE et sous son entière responsabilité. En cas de non réitération authentique des présentes, le BENEFICIAIRE devra remettre en état le BIEN objet des présentes.



ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le **BENEFICIAIRE** est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 et du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les 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.

Vestiges immobiliers archéologiques – avertissement

L'article 552 du Code civil dispose « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Toutefois, les dispositions de l'article 18-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 disposent que « s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement - concernant la parcelle cadastrée CN numéro 275

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** vendu est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L



1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **PROMETTANT** déclare n'avoir jamais constaté de d'anomalies ou de dysfonctionnement concernant le réseau d'assainissement collectif de l'Immeuble.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

Une copie de la cartographie est annexée.



SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.
- La base de données relative aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique (Géoportail de l'Urbanisme).

Une copie de ces consultations est annexée.

Il en résulte que les Biens objet des Présentes ne figurent pas dans les bases susvisées.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Le **PROMETTANT** déclare :

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

RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).



OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente"* (article L 125-7 du même code).

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare ne pas avoir cette qualité à ce jour, seul le **BENEFICIAIRE** déclare avoir la qualité d'assujetti.

Le **BENEFICIAIRE**, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, s'engage à effectuer les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du même Code, et ce dans le délai de quatre années et à en justifier dans le mois de l'achèvement.



Le **BENEFICIAIRE** déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le bien acquis est destiné par lui, après démolition, à la production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts.
- Qu'il prend l'engagement de construire dans un délai de quatre ans à compter de ce jour.

Les travaux ont l'objet et la consistance suivante : réalisation d'un programme mixte d'environ 70 logements dont 40% de logements sociaux, et d'une surface de 1.020 m² dédié aux commerces et/ou activités, labellisés NF HABITAT HQE, BDM le tout pour une surface de plancher globale de 5.385 m².

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

- Qu'il s'oblige à justifier, au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration du délai de quatre ans, ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier, de l'exécution des travaux et de la destination des locaux construits.

Le **BENEFICIAIRE**, en sa qualité d'assujetti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3.

PLUS-VALUES

Le **PROMETTANT** déclare sous sa responsabilité qu'il n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE**, soit, et sans avoir à obtenir l'accord du **PROMETTANT**, au profit toute société existante ou à créer dont le contrôle serait assuré, au sens des dispositions de l'article L.233-3 I 1° du Code de Commerce, soit par le **BENEFICIAIRE**, soit par toute société contrôlant le **BENEFICIAIRE**.

Article L233-3 du Code de Commerce

« I.- Toute personne, physique ou morale, est considérée, pour l'application des sections 2 et 4 du présent chapitre, comme en contrôlant une autre :

1° Lorsqu'elle détient directement ou indirectement une fraction du capital lui conférant la majorité des droits de vote dans les assemblées générales de cette société (...) ».

Dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

La substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.



Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'au **15 décembre 2021** et ce par simple mail ou courrier adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance.

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

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

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

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

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

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

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

Le **PROMETTANT** indique que le **BIEN** est assuré, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le **BIEN**.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

La présente promesse fixe jusqu'à son expiration les délais dans lesquels les obligations respectives du Bénéficiaire et du Promettant doivent se réaliser.

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.



Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et **que des dispositions d'origine légale ou réglementaire émanant de mesures gouvernementales** prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

Ainsi, il ne pourra donc être opposé au Bénéficiaire et Promettant :

- **leur connaissance de la situation actuelle au regard de l'incertitude existante aujourd'hui sur l'évolution de la situation et/ou,**
- **leur incapacité à respecter les délais contractuels en raison des impacts de l'évolution de la propagation du virus Covid 19 et/ou ,**
- **leur impossibilité à obtenir la réalisation des conditions suspensives impactées par ces éventuelles mesures dans les délais contractuels initialement arrêtés.**

CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE

En cas de dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de cinq cents euros (500,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à L'Office Notarial Le Concorde, Rue de la Baume à OLLIOULES des honoraires, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de DEUX CENT VINGT-CINQ EUROS (225,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à L'Office Notarial Le Concorde, Rue de la Baume à OLLIOULES en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire



soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

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

POUVOIRS

Les PARTIES confèrent à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente,
- de dresser et signer tous actes nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

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

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du BIEN.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le BENEFICIAIRE pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

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

CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra, préalablement à toute instance judiciaire, soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le président de la chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.



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 par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux PARTIES un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le PROMETTANT déclare avoir porté à la connaissance du BENEFICIAIRE l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le PROMETTANT reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du BENEFICIAIRE.

Pareillement, le BENEFICIAIRE déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le PROMETTANT est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait



l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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 conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des PARTIES dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

DONT ACTE sur trente-huit pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

