

12470603

MDG/PB/

L'AN DEUX MILLE TREIZE,

Le

A, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Martine AFLALOU-TAKTAK, Notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'Maîtres Philippe GIRARD, Mathieu DURAND, Olivier SANTELLI, Dimitri de ROUDNEFF, Martine AFLALOU-TAKTAK, Alexandra PEYRE de FABREGUES et Ludivine BELLIA-FABRE, Notaires associés, Société titulaire d'un office notarial' dont le siège est à MARSEILLE (13006), 65 Avenue Jules Cantini, Tour Méditerranée, **soussigné,**

A RECU le présent acte contenant PROMESSE UNILATERALE DE VENTE à la requête de :

L'établissement public dénommé **LA COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**, MARSEILLE (7ème arrondissement, Bouches-du-Rhône) 58 Boulevard Charles Livon, identifié sous le numéro SIREN 241 300 391 RCS MARSEILLE,

Représenté par :

Monsieur Patrick **GHIGONETTO**, 5^{ème} Vice-président de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, en vertu d'un arrêté n°12/363/CC portant délégation de fonctions par Monsieur Eugène CASELLI en date à MARSEILLE du 27 décembre 2012, dont une copie demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention. **(Annexe 1)**

Monsieur Eugène CASELLI ayant lui-même agi en sa qualité de président de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, ayant obtenu ses délégation de fonctions par délibération n°004-314/08/CC en date du 31 mai 2008,

Et en vertu d'une délibération du Bureau de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE METROPOLE en date du

dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention. **(Annexe n°2)**

DESIGNEES CI-APRES « LE PROMETTANT »

D'UNE PART,

La Société dénommée **ICADE PROMOTION**, Société par actions simplifiée au capital de 29.683.456,00 Euros €, dont le siège est à PARIS 19ÈME ARRONDISSEMENT (75019), 35 Rue de la Gare, identifiée au SIREN sous le numéro 784606576 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

DESIGNEE CI-APRES « LE BENEFICIAIRE »

D'AUTRE PART,

PRESENCE – REPRESENTATION

1°) La communauté Urbaine Marseille Provence Métropole La société dénommée est ici représentée par +++++, domicilié au siège social de la société, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération des associés en date du +++++, dont un extrait original demeurera ci-annexée.

2°) La Société dénommée **ICADE PROMOTION** est ici représentée par :

Monsieur Guillaume BEAN, Directeur du Développement de ladite société, domiciliée professionnellement à MARSEILLE (13008), 6 Allée Turcat Méry,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été spécialement délégués à l'effet des présentes par :

Monsieur Jean-François SANTI-WEIL, Directeur Territorial Méditerranée de ladite société, domicilié dans le cadre de ses fonctions à MARSEILLE (13008), 6 Allée Turcat Méry "Le Grand Prado",

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à MARSEILLE, du +++++, dont l'original demeurera ci-joint et annexé après mention (**Annexe X**).

Ledit Monsieur Jean-François SANTI-WEIL ayant lui-même agi audit acte en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Hervé MANET, Président de ladite société, domicilié dans le cadre de ses fonctions au siège social de ladite société, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date du 30 octobre 2013.

Ledit Monsieur MANET nommé auxdites fonctions par décision de l'associé unique en date du 19 Mars 2010, renouvelée le 14 juin 2013.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, **LE BENEFICIAIRE** étant une personne morale. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

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

EXPOSE

Une partie du site des anciennes pharmacies militaires près du dépôt Saint-Pierre de la ligne tramway apparaît aujourd'hui comme une opportunité pour développer un projet répondant aux enjeux de renforcement de l'emploi sur le territoire communautaire, de prise en compte des objectifs de développement durable notamment pour l'accueil d'activités économiques dans un secteur très accessible par les transports d'aménagement apparaissent contraintes et restreintes.

Le secteur Saint-Pierre fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui met en avant la situation à savoir, au seuil du centre-ville avec des objectifs de pérennisation et de redynamisation des activités nécessaires à l'économie locale dans l'optique de générer une zone innovante plus dense et plus polyvalente, avec une double évolution qualitative et quantitative.

Au niveau qualitatif, il est prévu de favoriser un traitement architectural et paysager cohérent dans l'aménagement des zones d'activités de densifier et favoriser une polyvalence par la mise en place d'une mixité.

Aussi, après avoir procédé à une publicité d'un appel à projet pour la cession d'un terrain d'un terrain d'environ 22.000 m² au prix de 2.200.000,00 euros hors taxes conformément à l'Avis de France Domaine sur la base d'un cahier des charges afin de s'assurer de la qualité urbaine et de la faisabilité économique du projet la communauté a approuvé par délibération en date du 28 juin 2013 le principe de cession à la Société ICADE qui répondait à l'ensemble des objectifs du cahier des charges.

Aujourd'hui il convient de définir les modalités de la cession entre la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la Société ICADE conformément au cahier des charges de cession de terrain fourni lors de l'appel à projet.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il souhaite réaliser sur le **BIEN** appartenant au **PROMETTANT** situé à Marseille, un projet immobilier de **12.500 m²** de Surface Plancher minimum destinés à la réalisation de bureaux et locaux d'activités.

CECI EXPOSE, les parties sont convenues de ce qui suit :

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse unilatérale, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,

- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

DESIGNATION

A MARSEILLE 12^{ème} arrondissement, un immeuble bâti avec terrain attenant d'une surface de **22 000 m² environ** à détacher des parcelles cadastrées Section 876 D N° 198 et 179, sises 473 rue Saint-Pierre.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole se réserve le droit de modifier à la marge et à hauteur de **5% maximum** par rapport à la superficie annoncée le parcellaire définitif pour l'adaptation éventuelle des projets communautaires périphériques longeant le chemin de Saint Jean du Désert.

Tel que ledit **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Division cadastrale à effectuer

La parcelle vendue sera détachée de la parcelle actuelle au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **PROMETTANT** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est demeuré annexé.

DIVISION D'IMMEUBLE – DISPENSE DE DECLARATION PREALABLE OU DE PERMIS D'AMENAGER

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme ; elle rentre dans l'exemption suivante :

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

... »

En effet, Le terrain objet des présentes étant destiné à être vendu au **BENEFICIAIRE** une fois que celui-ci aura obtenu un permis de construire un bien autre qu'une maison à usage d'habitation.

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

Le notaire avertit les parties que la demande de permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division.

La présente division n'étant pas constitutive d'un lotissement, le descriptif du terrain ne résulte pas d'un bornage.

EFFET RELATIF

La parcelle objet des présentes est issue du domaine privé de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à détacher de la parcelle cadastrée 876 D 198 sise 473, rue Saint-Pierre Marseille 12ème arrondissement, acquise dans le cadre de l'opération déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 29 juin 2004 en vue de l'extension et la modernisation du réseau Tramway de Marseille auprès de MEF par acte administratif du 22 mars 2005 publié au 4ème Bureau des Hypothèques le 15/04/2005 Volume 2005 P n° 4610.

SERVITUDE(S)

Il est constitué une servitude de passage en tréfonds nécessaire aux canalisations sanitaires jusqu'aux raccordements au réseau public.

Il est constitué une servitude de passage au bénéfice de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ou toute personne habilitée à venir assurer l'entretien du mur de soutènement le long de la voie U 401 d'une longueur de 6 m tel que figuré sur le plan ci-joint.

Il est constitué une servitude de réseaux {A compléter}

DELAI - REALISATION - CARENCE - EXECUTION FORCEE

DELAI

La présente promesse de vente est consentie et acceptée en tant que promesse unilatérale pour une durée qui expirera au plus tard dans les **VINGT-QUATRE (24) mois** des présentes, sauf effet des prorogations automatiques stipulées ci-après.

LEVÉE ET REALISATION

Si, l'ensemble des conditions suspensives étant réalisées, le **BENEFICIAIRE** décide d'acquérir le **BIEN**, il devra en manifester la volonté par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard à la date visée ci-dessus.

A défaut, la présente promesse deviendra caduque sans aucune formalité ni mise en demeure et le **BENEFICIAIRE** devra régler au **PROMETTANT**, dans le délai de trente jours, si l'ensemble des conditions suspensives est réalisé, l'indemnité d'immobilisation stipulée ci-après, contre restitution de la caution.

En cas de défaillance du **PROMETTANT** après levée d'option par le **BENEFICIAIRE**, ce dernier pourra faire constater sa décision d'acquérir le **BIEN**, et par conséquent la perfection de la vente, en faisant dresser par le Notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique un procès-verbal aux termes duquel il sera constaté le défaut de signature de l'acte authentique de vente ainsi que la volonté du **BENEFICIAIRE** d'acquérir le **BIEN** aux charges et conditions des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** se réserve également le droit, en cas de défaillance du **PROMETTANT**, de poursuivre la vente par voie judiciaire ou de référé.

Cette vente, si elle se réalise, aura lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, le **PROMETTANT** garantissant le **BENEFICIAIRE** de tous troubles, évictions ou vices cachés.

A cet effet, le **PROMETTANT** s'oblige à remettre en temps utile au Notaire tous les documents nécessaires à l'établissement du ou des actes de vente, notamment les justificatifs d'une propriété régulière et au moins trentenaire.

DATE ET SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

L'acte constatant la réalisation de la présente promesse devra intervenir au plus tard dans les trente (30) jours de la date à laquelle le **BENEFICIAIRE** aura levé l'option.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Martine AFLALOU-TAKTAK, Notaire soussigné.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

CARENCE

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique dans l'un ou l'autre cas et délais ci-dessus, avec paiement du prix et des frais comme indiqué, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse auxdites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

De convention expresse entre les parties, la seule manifestation par le **BENEFICIAIRE** de sa volonté d'acquiescer n'aura pour effet que de permettre d'établir, le cas échéant, la carence du **PROMETTANT** et, en conséquence, ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur le **bien**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix selon les modalités ci-après convenues, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE

Il est expressément convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le **BENEFICIAIRE** en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1134 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes ;

Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN** à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au **BIEN**.

2°) De convention expresse entre les parties, toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) En tant que de besoin, le **PROMETTANT** renonce expressément au bénéfice de l'article 1142 du Code civil, lequel dispose : « *Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur* ». En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

4°) La présente promesse sera soumise à la formalité de l'enregistrement dans le délai de dix jours des présentes conformément aux dispositions de l'article 1589-2 du Code civil.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire des **BIENS** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** devant être impérativement, à cette même date, libres de toute location ou occupation.

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

CONDITIONS PARTICULIERES - AUTORISATIONS - DECLARATIONS

SONDAGES

Le **PROMETTANT** autorise dès à présent le **BENEFICIAIRE** à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, des sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol, à charge pour le **BENEFICIAIRE** de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le **PROMETTANT** autorise également dès à présent le **BENEFICIAIRE** à effectuer, ou faire effectuer toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de démolir, de permis de construire, de permis d'aménager, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs du **BENEFICIAIRE**.

Aux fins ci-dessus énoncées, le **PROMETTANT** donne expressément au **BENEFICIAIRE** toutes autorisations, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

BULLE DE VENTE

Par ailleurs, le **PROMETTANT** s'engage à autoriser le **BENEFICIAIRE** à implanter, pour les besoins de sa commercialisation, des panneaux d'affichage et/ou une bulle de vente, sur les biens objet des présentes. Le **BENEFICIAIRE**, s'il entend user de cette autorisation, devra en informer par écrit le **PROMETTANT** en précisant la nature des installations projetées et leur implantation sur le site (croquis/coupes/ dimensionnement...).

Dans ce cas, le **BENEFICIAIRE** devra garantir le **PROMETTANT** de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette/ces implantation(s), notamment vis à vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

P R I X CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **DEUX MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (2.200.000,00€)** hors taxes qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

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 des auteurs de la déclaration inexacte.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - CAUTION

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de **CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00€)**.

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au cas de non réalisation sera garanti par la remise au plus tard dans le délai de TROIS MOIS de la présente promesse, entre les mains de Maître Martine AFLALOU, Notaire soussigné, pour le compte du **PROMETTANT**, d'un engagement de caution d'un établissement financier, ledit 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** l'indemnité d'immobilisation.

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

au delà de l'expiration de la présente promesse unilatérale de vente pour tenir compte d'une éventuelle prorogation conventionnelle du délai de réalisation des présentes.

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

Le sort de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées si elle venait à être versée en lieu et place de la caution :

a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.

b) Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives sus-énoncées et auxquelles le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas renoncé.

c) Elle sera versée au **PROMETTANT**, et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délai ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation 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 nulles et non avenues, en ce compris les effets de la clause « INDEMNITE D'IMMOBILISATION », le **PROMETTANT** recouvrant son entière liberté sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité et sans indemnité de part ni d'autre.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

Condition suspensive à laquelle aucune des parties ne peut renoncer :

1°) Droit de préemption

La présente promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur les **BIENS** concernés. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et le **PROMETTANT** délié de toute obligation à l'égard du **BENEFICIAIRE** auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, l'indemnité d'immobilisation ou la caution le cas échéant remise.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence avant l'obtention du permis construire ou de toute autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet son notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

- Conditions suspensives auxquelles seul le BENEFICIAIRE pourra renoncer :

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

2°) Origine de propriété

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans assurant une propriété incommutable au **BENEFICIAIRE**.

3°) 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 des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

4°) Permis de construire

Obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un ou plusieurs permis de construire, expressément délivré(s) et devenu(s) définitif(s), relatif(s) à l'opération projetée, à savoir un ensemble immobilier avec les stationnements nécessaires pour une surface de plancher de 12.500m² de Surface Plancher minimum destinés à la réalisation d'un immeuble de bureaux et de locaux d'activités, pouvant être mis en œuvre immédiatement.

Cette condition sera réputée remplie par la réception par le **BENEFICIAIRE** de la notification d'octroi des ou du permis de construire visée par l'article R – 424-10 du Code de l'urbanisme, ainsi que par l'absence de retrait administratif et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique et de déferé préfectoral dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600 - 1 du Code de l'Urbanisme.

La preuve de l'absence de l'ensemble des recours, retrait et déferé ci-dessus sera réputée remplie par la production des attestations émanant de l'autorité compétente ayant délivrée ladite autorisation et indiquant que dans lesdits délais ;

- Elle n'a reçue aucune demande de recours, de retrait et de déferé préfectoral,
- Elle a transmis le dossier complet d'autorisation au Préfet dans les conditions de l'article R.424-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ladite date de transmission.

Pour la réalisation de cette condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** s'engage :

* à déposer, au plus tard dans les **TROIS (3) mois** à compter de la libération effective du terrain tel que précisé au paragraphe suivant, le dossier de permis de construire et, à transmettre au **PROMETTANT** une copie du récépissé de dépôt.

* à faire procéder à l'affichage du permis de construire, dans les 15 jours de la notification de la décision d'octroi dudit permis dans les formes prévues à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme et, à transmettre au **PROMETTANT** une copie de l'arrêté obtenu.

4° bis) Permis d'aménager

Que soit obtenu un **permis d'aménager** sur les parcelles objet des présentes destinés à réaliser les aménagements et équipements communs envisagés par le **BENEFICIAIRE** pouvant être mis en œuvre immédiatement, expressément délivré et devenu définitif.

Cette condition sera réputée remplie par la réception par le BENEFCIAIRE de la notification d'octroi dudit permis visée par l'article R – 424-10 du Code de l'urbanisme, ainsi que par l'absence de retrait administratif et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique et de déféré préfectoral dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600 - 1 du Code de l'Urbanisme.

La preuve de l'absence de l'ensemble des recours, retrait et déféré ci-dessus sera réputée remplie par la production des attestations émanant de l'autorité compétente ayant délivrée ladite autorisation et indiquant que dans lesdits délais ;

- Elle n'a reçu aucune demande de recours, de retrait et de déféré préfectoral,
- Elle a transmis le dossier complet d'autorisation au Préfet dans les conditions de l'article R.424-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ladite date de transmission.

Pour la réalisation de cette condition visée ci-dessus, le BENEFCIAIRE s'engage :

* à déposer le dossier de permis d'aménager, au plus tard dans le délai demois à compter de la signature des présentes.

* à faire procéder à l'affichage du permis d'aménager dans les 15 jours de la notification de la décision d'octroi dudit permis, dans les formes prévues à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme et, à transmettre au PROMETTANT une copie de l'arrêté obtenu.

4 ter) Déclaration préalable

Que soit obtenue **une décision de non opposition à déclaration préalable** expressément délivrée, devenue définitive, et pouvant être mise en œuvre immédiatement.

Cette condition sera réputée remplie par la réception par le BENEFCIAIRE de la notification de la décision de non opposition à la déclaration préalable visée par l'article R – 424-10 du Code de l'urbanisme, ainsi que par l'absence de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique et de déféré préfectoral dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600 - 1 du Code de l'Urbanisme.

La preuve de l'absence de l'ensemble des recours et déféré ci-dessus sera réputée remplie par la production des attestations émanant de l'autorité compétente ayant délivrée ladite autorisation et indiquant que dans lesdits délais ;

- Elle n'a reçue aucune demande de recours ni de déféré préfectoral,
- Elle a transmis le dossier complet d'autorisation au Préfet dans les conditions de l'article R.424-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ladite date de transmission.

Pour la réalisation de cette condition visée ci-dessus, le BENEFCIAIRE s'engage :

* à déposer la demande de déclaration préalable, au plus tard dans le délai de ... mois à compter de la signature des présentes,

* à faire procéder à l'affichage de la décision de non opposition à la déclaration préalable, dans les 15 jours de la notification de la délivrance du certificat de non opposition à la déclaration préalable, dans les formes prévues à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme et, à transmettre au PROMETTANT une copie de la décision obtenu.

5°) Occupation

Le PROMETTANT vendra le bien libre de toute location ou occupation quelconque et débarrassé de tout meuble ou objet quelconque au plus tard dans un délai de **10 mois** suivant la signature des présentes.

Le PROMETTANT devra informer le BENEFCIAIRE de la libération effective du terrain par courrier recommandé avec accusé réception dans les 48h de sa constatation.

6°) Absence de servitudes d'urbanisme

Absence de servitudes d'urbanisme révélées par le certificat d'urbanisme requis en vue de la réalisation de la promesse, affectant l'immeuble et de nature à porter atteinte, même partiellement, au droit de propriété, ou à diminuer sensiblement la valeur des biens objet des présentes.

7°) Absence de cahier des charges et de servitude de droit privé

Absence de tout cahier des charges et de toute servitude de droit privé autres que celles éventuellement indiquées aux présentes grevant l'immeuble et de nature à empêcher ou rendre plus onéreuse l'opération projetée par le **BENEFICIAIRE**, autres que celles mentionnées par le **PROMETTANT**.

8°) Loi sur l'Eau

Que le projet qu'envisage de réaliser le **BENEFICIAIRE** ne soit pas soumis aux dispositions de la réglementation relative à la loi sur l'eau (déclaration ou autorisation) et qu'en tout état de cause, si ledit projet venait à être soumis à cette réglementation, que le **BENEFICIAIRE** obtienne le récépissé de dépôt et que la déclaration ou l'autorisation ne fasse l'objet d'aucun recours ni d'aucun retrait dans les délais légaux et qu'il n'y ait aucune prescription imposée par l'autorité ayant délivré l'autorisation ou que les prescriptions édictées ne soient pas génératrices de travaux.

9°) Sondages et fondations spéciales

Que les sondages du sol et du sous-sol qui seront effectués par LE **BENEFICIAIRE** et à ses frais, ne révèlent pas l'existence d'ouvrages enterrés, réseaux divers, d'une nature du sol et du sous-sol entraînant la nécessité d'effectuer des fondations spéciales de type puits ou pieux d'une profondeur supérieure à **TROIS (3)** mètres ou cuvelage et/ou de prescriptions constructives particulières tels que des ouvrages de protection contre l'eau.

10°) Fouilles archéologiques

Absence de **prescriptions archéologiques** préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :

- la conservation de tout ou partie du site vendu,
- et/ou la modification du programme du **BENEFICIAIRE**, tel que défini par son dossier de demande de permis de construire.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le **30 novembre 2014**.

Toutefois, si à cette date des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur, ce délai sera plein droit prorogé du laps de temps nécessaire :

- à l'expiration du délai imparti à l'administration compétente pour les formuler, ou, s'il en formule,
- à l'obtention de l'attestation prévue à l'article 22 du décret n° 2002—89 du 16 janvier 2002, justifiant de l'accomplissement des prescriptions du diagnostic et, le cas échéant, de fouilles et ne concluant pas à une obligation de conservation totale ou partielle du site ou encore à une modification de programme du **BENEFICIAIRE**.

Il est toutefois convenu :

/que si, en considération de cette prorogation de délais, la présente condition n'était pas encore réalisée le **30 décembre 2014**, le **BENEFICIAIRE** pourrait alors se prévaloir de la caducité de la présente promesse de vente en notifiant sa décision au **PROMETTANT** par lettre recommandée AR ;

/qu'en cas de demande de sondages formulée par la Direction des Antiquités et d'Archéologie, ou encore - ces sondages effectués - de demande par cette Administration, de régularisation d'une convention de recherche, **LE BENEFICIAIRE** pourra purement et simplement, à sa seule appréciation, renoncer à son acquisition dans le délai d'un mois de cette demande.

11°) Etat des risques

Qu'il n'y ait aucune aggravation des risques au sens des Plans de Prévention des Risques Naturel, Miniers ou Technologiques entre le jour de la signature des présentes et le jour de l'acte authentique de vente constatant la réalisation des présentes, pouvant générer des prescriptions constructives autres que celles prévues par le **BENEFICIAIRE** pour réaliser son projet.

12°) Pollution, contamination, déchets

La réalisation des présentes est soumise à la condition que les investigations, sondages et analyses du sol et/ou du sous-sol en ce compris une étude historique et documentaire, auxquels le **BENEFICIAIRE** pourra faire procéder à ses frais par un bureau d'étude spécialisé, ne révèlent pas l'existence de pollution, déchet(s) ou autres contamination nécessitant, compte tenu de la destination des constructions projetées, des restrictions d'usage ou des mesures spéciales de traitement, transport, élimination ou mise en décharge spécialisée ou charge de suivi.

A cet effet, une campagne de sondages sera diligentée par le **BENEFICIAIRE** à ses frais exclusifs, dont le résultat devra être obtenu et notifié au **PROMETTANT**, à charge pour le **BENEFICIAIRE** de remettre les lieux en l'état au plus tard dans les 10 jours de la réalisation des sondages.

Si les audits concluent à l'absence de toute pollution, déchet(s) et/ou contamination du terrain objet des présentes, la présente promesse se poursuivra dans les conditions stipulées aux présentes.

Si au contraire, ces audits concluent à la présence avérée de pollution, déchet(s) et/ou contamination du sol et/ou du sous-sol, il est convenu entre les parties que :

- soit le coût du traitement de la dépollution est pris en charge par le **BENEFICIAIRE**. Dans cette hypothèse la promesse de vente se poursuivra normalement.

- soit le **BENEFICIAIRE** ne souhaite pas le prendre à sa charge et les parties se réuniront pour examiner la situation afin de tenter de trouver une solution et décider de poursuivre ou non l'opération.

Pour la réalisation de cette condition, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire part de sa position au **PROMETTANT** dans les quinze (15) jours de la réception du devis du coût des travaux de dépollution.

Cette condition devra être réalisée au plus tard dans le délai de deux (2) mois à compter de la signature des présentes.

13°) Pré-commercialisation

Que le **BENEFICIAIRE** ait obtenu un taux de pré-commercialisation égal au moins à 50% de la surface de l'immeuble de bureaux (2000m² environ) devant être édifiés, au plus tard dans les deux suivant l'obtention du permis de construire dans les conditions suivantes :

Etant entendu que le **BENEFICIAIRE** s'engage à réaliser les démarches suivantes :

- commercialiser les biens devant être édifiés sur le terrain dont il s'agit à des prix compris entre 170€uros HT et 180€uros HT / m² / Surface / hors parking
- mettre tous les moyens publicitaires nécessaires pour parvenir à cette pré-commercialisation de 50 % par exemple la réalisation d'une plaquette, diffusion d'encarts publicitaires dans des journaux locaux et nationaux, mise en place d'une signalétique et implantation de panneaux promouvant l'opération sur la commune de Marseille.

14°) Suppression d'emplacement réservé - Approbation de la modification du PLU

Suppression de l'emplacement réservé au profit de RESEAU FERRE DE France sur la parcelle de terrain vendue aux présentes et délibération autorisant la modification du PLU corrélative devenue exécutoire au plus tard le

**ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE
D'OBTENTION DE PRET**

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition.

Réalisation des conditions suspensives

Les conditions suspensives ci-dessus, devront être réalisées au plus tard dans les **VINGT-QUATRE (24) mois** à compter de la signature de la promesse de vente.

L'ensemble des conditions suspensives ci-dessus étant stipulé dans l'intérêt du **BENEFICIAIRE**, à l'exception de la condition suspensive concernant l'exercice du droit de préemption, ce dernier pourra toujours renoncer à l'une ou à plusieurs d'entre elles, si bon lui semble.

Si l'une quelconque des conditions suspensives susvisées n'était pas réalisée dans le délai prévu et que le **BENEFICIAIRE** n'y ait pas renoncé, la présente promesse de vente serait considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre, et l'engagement de caution visé ci-dessus sera restitué par le **PROMETTANT** au **BENEFICIAIRE** dans les huit jours suivant la notification de la non réalisation de la condition suspensive par lettre recommandée avec accusé de réception.

PROROGATION DE DELAI

Si à la fin d'un délai de **VINGT-QUATRE (24 mois)** après la signature de la promesse de vente :

a) les autorisations administratives en cours d'instruction n'étaient pas obtenues, le délai serait prorogé du temps nécessaire à leur obtention et à la purge tant du délai de recours des tiers, augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme, que du délai de retrait administratif, sans pouvoir, toutefois, dépasser un délai maximum de 6 mois.

b) les autorisations administratives étaient obtenues mais que le recours des tiers augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'urbanisme ou le délai de retrait administratif ne soit pas expiré, les présentes seraient prorogées du temps nécessaire à la purge de l'un ou l'autre de ces délais, sans pouvoir, toutefois, dépasser un délai maximum de 6 mois.

c) un recours était introduit contre lesdites autorisations, la date ci-dessus serait prorogée d'une durée maximale de 6 mois.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Les conditions générales de la vente seront les suivantes.

Avis de France Domaine

- Garantie d'éviction

Le **BENEFICIAIRE** bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe sur le **BIEN** objet des présentes aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur ledit **BIEN** ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

- Etat du bien

Le **BENEFICIAIRE** sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, subrogé dans tous les droits et actions du **PROMETTANT** relativement au **BIEN**, notamment à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

Le **BENEFICIAIRE**, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **PROMETTANT**, prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés.

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare :

- que le **BIEN** n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux,
- qu'aucune injonction de travaux n'a été faite par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité.

Toutefois, et par dérogation aux principes énoncés ci-dessus, le **PROMETTANT** sera tenu à la garantie des vices cachés ou des dommages à l'ouvrage suivant le cas, dans les termes de droit, s'il est un professionnel de l'immobilier ou si la mutation intervient dans les dix ans de l'achèvement du **BIEN**, ou dans les dix ans de la réalisation de travaux entrant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil, mais, dans ces derniers cas, dans la mesure où le **PROMETTANT** a construit ou fait construire en tout ou partie le **BIEN** objet des présentes, ou a réalisé ou fait réaliser lui-même lesdites travaux.

- Contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier

Le **PROMETTANT** ne confère au **BENEFICIAIRE** aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

- Servitudes

Le **BENEFICIAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf celles qui n'auraient pas été indiquées aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** objet des présentes et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, autre que celle relatée ci-après.

Rappel de servitudes

Il est ici précisé que le **BIEN** vendu supporte la servitude suivante :

- Situation hypothécaire

Le **PROMETTANT** réglera s'il y a lieu, au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits.

Il rapportera, à ses frais, les mainlevées de toutes les inscriptions révélées, et ce au plus tard dans le délai de six mois de la signature de l'acte de vente.

A cet égard, le **PROMETTANT** déclare qu'il ne lui a pas été notifié d'inscription d'hypothèque judiciaire ni de commandement de saisie.

- Contrat de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

Le **PROMETTANT** devra résilier à ses frais, pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente, tous contrats d'abonnement et autres concernant le **BIEN** et réglera, s'il y a lieu, toutes indemnités de résiliation qui pourraient lui être réclamées de ce chef.

- Impôts et charges

Le **BENEFICIAIRE** acquittera à compter du transfert de propriété les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujetti, le tout sans que les dispositions ci-dessus n'affectent les droits à récupération éventuelle des impôts, contributions et charges auprès des locataires ou occupants s'il en existe.

Le **BENEFICIAIRE** remboursera au **PROMETTANT**, le prorata de la taxe foncière courue de la date fixée pour l'entrée en jouissance au trente et un Décembre suivant.

Le **PROMETTANT** devra justifier du paiement des taxes foncières pour les quatre dernières années et ce afin de purger le droit de suite au titre du privilège du Trésor.

- Assurance-incendie

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement le **BIEN** souscrites directement par le **PROMETTANT**.

- Constat d'affichage

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le **BIEN** objet des présentes.

- Situation locative

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** objet des présentes est libre de toute location ou occupation. Il déclare et garantit qu'il n'a concédé aucun droit d'affichage sur l'immeuble objet des présentes, et qu'il n'en existe aucun du fait du ou des précédents propriétaires.

- Frais

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES DE L'ARTICLE L 271-4

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	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	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	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	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	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans

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 ;
- 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.

SATURNISME

Les **BIENS** objet des présentes ayant été construits depuis le 1er Janvier 1949, ainsi déclaré par le **PROMETTANT**, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique, et des articles suivants.

A M I A N T E

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au **PROMETTANT** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Diagnostic établi par

E T A T P A R A S I T A I R E

L'IMMEUBLE se trouve dans une zone

A B S E N C E D ' I N S T A L L A T I O N D E G A Z

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz

C O N T R O L E D E L ' I N S T A L L A T I O N I N T E R I E U R E D ' E L E C T R I C I T E

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans.

Une installation intérieure d'électricité est constituée par l'installation électrique située en aval du point de raccordement au réseau public de distribution d'électricité.

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble possède une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Aucun état de cette installation n'a été produit, les biens bâtis étant destinés à être démolis par le **BENEFICIAIRE**.

Par suite, le propriétaire est averti que le défaut de production lors de la vente de ce diagnostic implique qu'il ne pourra pas s'exonérer de sa responsabilité pour les éventuels vices cachés concernant cette installation.

En outre le **PROMETTANT** déclare qu'actuellement les logements existants (et destinés à être détruits par le **BENEFICIAIRE**) sont alimentés en électricité par le réseau de l'Hôpital. Ce réseau sera « désactivé » dès que les logements seront devenus vacants, soit préalablement à l'acte de vente constatant la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** déclare en avoir été parfaitement informé et en faire son affaire personnelle sans recours contre le **PROMETTANT**.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** n'entend pas se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** de l'absence de ce diagnostic car celui-ci :

- n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;

- ne constitue pas une garantie contractuelle ;

Par suite il dispense expressément le **VENDEUR** de sa production, déclarant s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations, les renseignements nécessaires à l'effet d'estimer tant la consommation réelle d'énergie compte tenu de l'usage projeté, que les travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition.

En outre les parties précisent que les immeubles sont destinés à être démolis.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Le **PROMETTANT** déclare :

- Que l'immeuble a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans.
- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble depuis moins de dix ans ou depuis son acquisition si elle est plus récente.

Article 1792 : Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

ASSAINISSEMENT

Le **PROMETTANT** déclare que les immeubles existants sont actuellement raccordés au réseau d'assainissement

ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES

En vertu de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare qu'il n'a pas reçu d'indemnisation dans le cadre du régime assurantiel relatif aux catastrophes naturelles, minières et technologiques relativement au bien vendu, et qu'à sa connaissance les propriétaires précédents n'en ont jamais reçu.

En outre, demeurera ci-annexé aux présentes après mention (**ANNEXE**), un état des risques naturels, miniers et technologiques, établi à la demande du

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le rédacteur informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« 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, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le rédacteur rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du 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 une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- 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 ;
- que 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 ;
- qu'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 de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état des **BIENS** ;

- 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 ;

- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le **PROMETTANT** fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'environnement.

FISCALITE

Le BENEFCIAIRE ayant l'intention de démolir la construction existante, en vue de l'édification de son programme de construction, la présente acquisition concerne un terrain à bâtir, par suite sont ici synthétisées les différentes dispositions selon que les parties ou seulement l'une d'entre elles sont ou ne sont pas assujetties au sens des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts.

PARTIES	Toutes assujetties	Vendeur seul assujetti	Acquéreur seul assujetti	Aucune assujettie
REDEVABLE TVA				
Terrain à bâtir	Vendeur tjrs redevable TVA (sur prix total -226 2 ou marge 268)	Vendeur tjrs redevable TVA (sur prix total -226 2 ou marge 268)	Hors champ TVA	Hors champ TVA
FISCALITE 1594 0 G A I CGI (engagement de construire)				
Terrain à bâtir	Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement – droit fixe 125 (691 bis)		Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement – droit fixe 125 (691 bis)	
FISCALITE 1594 F quinquies A CGI (droits réduits)				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur prix total : droits réduits à 0,715	Si TVA sur prix total : droits réduits à 0,715		
FISCALITE 1594 D CGI (droit commun)				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur marge	Si TVA sur marge	Si pas d'engagement de construire	Droit commun
FISCALITE 1115 CGI (achat pour revendre)				
Terrain à bâtir	Option possible	Option impossible	Option possible	Option impossible

Le BENEFCIAIRE déclare, en sa qualité d'assujetti, qu'il entend prendre l'engagement de construire sur le terrain afin de bénéficier du droit fixe de 125,00 Euros.

TAXES SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENUS ET RENDUS CONSTRUCTIBLES

1ent- Taxe de l'article 1529 du Code Général des Impôts

La présente vente n'est pas concernée par la taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible telle que prévue par les dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, compte tenu de la qualité d'établissement public du PROMETTANT.

2^{ENT-} ARTICLE 1605 NONIES III DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Le bien, objet des présentes étant d'ores et déjà construit ladite taxe n'a pas vocation à s'appliquer aux présentes.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du **BENEFICIAIRE** ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, mais dans ce cas le **BENEFICIAIRE** originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Dans la mesure où le **BENEFICIAIRE** substituant ne peut pas se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la substitution ne pourra être possible qu'au profit d'un **BENEFICIAIRE** ne pouvant pas lui aussi se prévaloir desdites dispositions.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet de la promesse de vente et leur toute propriété.

Le **PROMETTANT** devra être averti de cette substitution.

Le **BENEFICIAIRE** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **PROMETTANT** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **BENEFICIAIRE** s'applique au **BENEFICIAIRE** d'origine comme au bénéficiaire substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le **BENEFICIAIRE** des **BIENS** objet des présentes.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre **PROMETTANT** et **BENEFICIAIRE** concernant la condition suspensive légale de l'article L 312-16 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du **PROMETTANT**.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU PROMETTANT

Au cas de dissolution volontaire du **PROMETTANT** avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,
- l'exception : si la dissolution survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au **PROMETTANT**.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS – DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du **BENEFICIAIRE** venaient à entrer en application, le **PROMETTANT** s'engage, à ses seuls frais, à fournir au **BENEFICIAIRE** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE POUVOIRS - ELECTION DE DOMICILE

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement dans le délai d'un mois de ce jour.

Le **BENEFICIAIRE** dispense expressément le notaire soussigné de faire publier les présentes 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.

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout collaborateur 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 qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, 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 de grande instance 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.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN :

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 peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'acte de naissance.

ANNEXES

Annexe 1 – Pouvoirs
Annexe 2 – Kbis
Annexe 3 – Document d'arpentage
Annexe 4 – Descriptif et Plan de servitude de passage
Annexe 5 – Diagnostics techniques
Annexe 6 – Etat des risques naturels, miniers et technologiques

DONT ACTE sur vingt-quatre pages

Comprenant

Paraphes

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

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

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