

100555802
GF/FS/

L'AN DEUX MILLE QUINZE,
Le

A MARSEILLE 13008, 2A Boulevard de Louvain, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,

Maître Gilbert FERAUD, Notaire Associé membre de la Société Civile
Professionnelle de notaires dénommée " Gilbert FERAUD, Capucine FERAUD et
Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, Notaires, associés d'une société civile
professionnelle titulaire d'un office notarial ", dont le siège est à MARSEILLE,
2A Boulevard de Louvain ,

Reçoit l'acte authentique de PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE
VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

La COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE
Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le
département dont l'adresse est à , identifiée au SIREN sous le
numéro 241300391

BENEFICIAIRE

La Société dénommée VINCI Park France, Société anonyme à conseil
d'administration au capital de 16431968 €, dont le siège est à NANTERRE (92000),
61 avenue Jules Quentin, identifiée au SIREN sous le numéro 304646078 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

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 COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE est
représentée à l'acte par

- La Société dénommée VINCI Park France est représentée à l'acte par

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

EXPOSE

Les biens objet des présentes constituent l'assiette du bail emphytéotique
consenti à l'origine, suivant acte reçu par Maître Yvonne VIAL, lors Notaire à
Marseille, les 16 octobre et 3 novembre 1975, par la Ville de Marseille à la société

SOGEPARC MARSEILLE, aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la société VINCI Park, pour une durée de quarante-cinq (45) ans.

Cette assiette, à l'époque dénommée « lot infrastructure numéro un (1) du niveau +0,30 à -7,70 », composée du parking en sous-sol de 1.800 à 1.900 places est restée appartenir au bailleur et les constructions, aménagements, nécessaires à l'exploitation du parc de stationnement, réalisés par le preneur et propriété de ce dernier pendant la durée du bail emphytéotique, ont vocation à devenir la propriété du bailleur aux termes dudit bail.

Il est ici précisé que le parc de stationnement s'inscrit dans un ensemble immobilier complexe dénommé « Centre Bourse » comprenant, outre le parc de stationnement, un centre commercial, un hôtel, des bureaux et un musée. Cet ensemble immobilier complexe a été édifié par divers maîtres d'ouvrage titulaires de baux à construction ou de baux emphytéotiques consentis par la Ville de Marseille.

Conformément au transfert de compétences de la Ville de Marseille au profit de la Communauté Urbaine Marseille Métropole en matière de voirie, transport, eau, assainissement, parkings en ouvrage, dans le cadre des dispositions de l'article L5215-28 du Code général des Collectivités Territoriales, il a été opéré de plein droit un transfert de propriété des biens nécessaires à l'exercice des compétences de la Communauté, et cela dès son institution.

Le transfert définitif de propriété ainsi que les droits et obligations attachés aux biens transférés a été opéré par accord amiable et a donné lieu aux délibérations suivantes :

- La Ville de Marseille a constaté et approuvé ce transferts de propriété aux termes d'une délibération en date du 16 décembre 2002, dont une copie est demeurée ci-après annexée. (Annexe n°1)
- La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé ledit transfert de propriété à son profit aux termes d'une délibération en date du 20 décembre 2002, dont une copie est demeurée ci-après annexée. (Annexe n°2)

Le transfert de propriété de l'assiette du bail emphytéotique s'est opéré de manière définitive à compter de décembre 2002, et seulement pour les besoins de la publicité foncière, et préalablement à la réitération par acte authentique des présentes, ledit transfert sera constaté dans une attestation immobilière suivant acte à recevoir par Maître Gilbert FERAUD, Notaire à Marseille, ainsi que le PROMETTANT s'y oblige.

Dans sa séance du 19 décembre 2014, le Bureau de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a déclassé l'assiette du bail emphytéotique objet des présentes. Une copie de cette délibération est demeurée ci-après annexée. (Annexe n°3)

Etant ici précisé :

- que le bien déclassé est constitué par des emprises foncières grevées d'un bail emphytéotique, aucune procédure de désaffectation préalable au déclassement n'est requise ;
- que le parc de stationnement exploité par la société VINCI Park n'est pas affecté à une mission de service public, ce que le PROMETTANT reconnaît expressément et ce qui a motivé sa décision de vendre, au BENEFICIAIRE, les emprises foncières constituant l'assiette du bail emphytéotique.

La société SOGEPARC MARSEILLE, preneur initial du bail emphytéotique ci-dessus visé, consenti par la Ville de Marseille a fait l'objet d'une opération de fusion absorption par la société SOGEPARC. Les pièces concernant cette opération de fusion-absorption ont été déposées au rang des minutes de l'Office Notarial LETULLE, LETULLE-JOLY et DELOISON à PARIS, suivant acte en date des 7 octobre 1987 et 7 janvier 1988.

Aux termes d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire des associées de la société SOGEPARC, en date du 18 novembre 1996, la dénomination sociale a été modifiée pour devenir SOGEPARC FRANCE.

Aux termes d'une assemblée générale mixte des associés de la société SOGEPARC France, en date du 23 juin 2006, la dénomination sociale a été modifiée pour devenir VINCI Park France.

DELIBERATION DU BUREAU DE LA COMMUNAUTE URBAINE

Le représentant de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée du bureau de la Communauté en date du 10 avril 2015 télétransmise à la le dont une ampliation est annexée

La délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus visé s'est écoulé sans que la Commune ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, ces conditions étant que le BIEN soit destiné à l'usage d'habitation et le BENEFICIAIRE soit un non-professionnel de l'immobilier.

En conséquence, le BENEFICIAIRE ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

CECI EXPOSE, les parties ont convenu de ce qui suit :

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

**OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DÉSIGNATION DES BIENS
DÉLAI - RÉALISATION - CARENCE
PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIÈRES
CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS ET DECLARATIONS GÉNÉRALES
RÈGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES
FISCALITÉ
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE**

OBJET DU CONTRAT PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Le VENDEUR-PROMETTANT s'engage irrévocablement à vendre à l'ACQUEREUR-BENEFICIAIRE qui s'engage irrévocablement à acquérir, sous les conditions ci-après relatées, les BIENS ci-dessous identifiés.

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

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 **VENDEURS-PROMETTANTS** et le ou les **ACQUEREURS-BENEFICAIRES**, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Les "**BIENS**" désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente promesse de vente.
- Les "**MEUBLES**" désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

DÉSIGNATION

Dans un ensemble immobilier complexe dénommé « Centre Bourse », sis à MARSEILLE (13001), délimité par le Cours Belsunce, la rue Bir Hakeim, la rue Barbusse et la rue Neuve Saint Martin,

I- L'assiette du bail emphytéotique résultant, savoir :

- Du bail emphytéotique d'origine suivant acte reçu par Maître Yvonne VIAL, lors notaire à MARSEILLE, les 16 octobre et 3 novembre 1975, dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de MARSEILLE I, le 12 novembre 1975, volume 1558 n°22,
- De deux rectificatifs portant notamment sur la superficie du lot n°4419 suivant acte reçu par Yvonne VIAL, lors notaire à MARSEILLE, le 8 janvier 1982 et le 7 juillet 1982, dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière MARSEILLE I, les 16 et 25 août 1982, volume 3758, n°17 et 18.
- De l'acte complémentaire ajoutant les parcelles d'accès à l'assiette du bail emphytéotique, suivant acte reçu par Maître Yvonne VIAL, lors notaire à MARSEILLE, le 8 janvier 1982 et d'un rectificatif du 7 juillet 1982, dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de MARSEILLE I, les 16 juillet et 25 août 1982, volume 3758, n°15 et 18.

Comprenant notamment l'espace en trois dimensions supportant le parc de stationnement du Centre Bourse d'environ 1900 places de stationnements réparties sur trois niveaux en sous-sol de - 0,30 à - 7, 70, constituant l'assiette du bail emphytéotique exploité par le BENEFICIAIRE aux présentes.

L'assiette dudit bail emphytéotique est constitué par les lots ci-dessous désignés issus de l'état descriptif de division en date du 16 octobre 1975 et de ses modificatifs ci-après visés, lesquels ont aujourd'hui pour assiette foncière les parcelles cadastrées :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
810	I	82	CENTRE COMMERCIAL BOURSE	0 ha 00 a 39 ca
810	I	85	CENTRE COMMERCIAL BOURSE	0 ha 00 a 09 ca
810	I	94	CENTRE COMMERCIAL BOURSE	0 ha 00 a 13 ca
810	I	97	CENTRE COMMERCIAL BOURSE	0 ha 00 a 26 ca
810	I	111	CENTRE COMMERCIAL BOURSE	0 ha 00 a 21 ca
810	I	120	CENTRE COMMERCIAL BOURSE	0 ha 00 a 18 ca
810	I	121	CENTRE COMMERCIAL BOURSE	0 ha 00 a 40 ca
810	I	122	CENTRE COMMERCIAL BOURSE	0 ha 00 a 26 ca
810	I	123	CENTRE COMMERCIAL BOURSE	0 ha 00 a 70 ca
810	I	140	CENTRE COMMERCIAL BOURSE	0 ha 00 a 13 ca
810	I	141	CENTRE COMMERCIAL BOURSE	0 ha 00 a 20 ca
810	I	143	CENTRE COMMERCIAL BOURSE	0 ha 08 a 08 ca

810	I	144	CENTRE COMMERCIAL BOURSE	0 ha 01 a 15 ca
810	I	145	CENTRE COMMERCIAL BOURSE	0 ha 01 a 32 ca
810	I	171	22 RUE BIR HAKEIM	0 ha 04 a 87 ca
810	I	172	22 RUE BIR HAKEIM	0 ha 02 a 55 ca
810	I	173	22 RUE BIR HAKEIM	0 ha 00 a 13 ca
810	I	174	22 RUE BIR HAKEIM	0 ha 00 a 29 ca
810	I	175	22 RUE BIR HAKEIM	2 ha 24 a 84 ca
810	I	169	REINE ELISABETH	0 ha 00 a 50 ca
810	I	170	REINE ELISABETH	0 ha 00 a 35 ca
810	I	139	RUE NEUVE SAINT MARTIN	0 ha 00 a 25 ca
810	I	137	COURS BELSUNCE	0 ha 06 a 55 ca

Désignation des lots constituant l'assiette du bail emphytéotique :

[Lots numérotés de 2 à 1908, 4419, 4445, 4446, 4448, 4450, 4467 à 4472 (subdivision du lot n°4440), 4480 à 4483 (subdivision du lot n°4467)]

L'assiette foncière de l'état descriptif de division figure en teinte orange sur les plans établis par la SCP MARTI-OMBRE, Géomètres-experts DPLG, située à MARSEILLE (13012), 50 avenue des Caillols, en date du 8 décembre 2009, établis à partir des plans d'origine de 1975, ci-annexés. **(Annexe n°4)**

Les lots constituant l'assiette du bail emphytéotique sont matérialisés sur des plans établis par la SCP MARTI-OMBRE, Géomètres-experts DPLG, située à MARSEILLE (13012), 50 avenue des Caillols, ci-annexés. **(Annexe n°5)**

II – Et tous les droits et obligations attachés à ladite assiette du bail emphytéotique devenant la propriété du BENEFICIAIRE du fait de la confusion sur sa tête des qualités de propriétaire et preneur.

Tel que les BIENS existent, avec tous immeubles par destination.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Création du lot n°1 dit « lot Infrastructure »

Le terrain d'assiette du bail emphytéotique a été divisé en deux lots en trois dimensions suivant acte reçu par Maître Yvonne VIAL, lors notaire à MARSEILLE, le 16 octobre 1975, dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de MARSEILLE I, le 5 novembre 1975, volume 1556, n°13.

Suppression du lot n°1 et création de 1908 lots

Le lot n°1 a été supprimé et 1908 lots ont été créés suivant acte reçu par Maître Yvonne VIAL, lors notaire à MARSEILLE, le 10 août 1976, dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de MARSEILLE I, le 20 août 1976, volume 1866, n°2.

Incorporation de parcelles à l'assiette du bail en cours

Les parcelles cadastrées originellement section I n°137, 138 et 139 ont été intégrées à l'assiette de l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître Yvonne VIAL, lors notaire à MARSEILLE, le 3 octobre 1980, dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de MARSEILLE I, le 12 novembre 1980, volume 3210, n°2.

Suppression des lots numéros 2001, 2002, 4001, 4002, 4003, 4004 et 4005, création du lot n°4010 (lui-même divisé en 299 lots)

Suivant acte reçu par Maître Yvonne VIAL, lors notaire à MARSEILLE, le 4 décembre 1981 et d'un acte rectificatif du 4 janvier 1982, dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de MARSEILLE I, le 5 janvier 1982, volume 3581, n°12.

Modificatif état descriptif de division

Suivant acte reçu par Maître Yvonne VIAL, lors notaire à MARSEILLE, le 8 janvier 1982 et d'un rectificatif du 7 juillet 1982, dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de MARSEILLE I, les 16 juillet et 25 août 1982, volume 3758, n°15 et 18.

Modificatif état descriptif de division

Suivant acte reçu par Maître DURAND, notaire à MARSEILLE, les 30 juillet et 8 septembre 1982, dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de MARSEILLE I, le 22 octobre 1982 volume 3837, n°16.

Modificatif état descriptif de division et extinction partielle du bail emphytéotique sur les lots n°4441, 4442, 4443, 4444, 4447, 4449, 4451

Suivant acte reçu par Maître Mathieu DURAND, notaire à MARSEILLE, le 25 septembre 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de MARSEILLE I, le 16 octobre 2012 volume 2012P, n°16.

Suivi d'un acte rectificatif reçu par Maître Mathieu DURAND, notaire à MARSEILLE, le 6 septembre 2013, dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de MARSEILLE I, le 23 septembre 2013, volume 2013P, n°5612.

FILIATION DES PARCELLES**Centre Bourse parcelles (1975) :****Quartier Belsunce, section I**

NUMERO	SUPERFICIE (m²)
27	127
18	544
25	8
26	18
17	7
24	51
22	6
16	4
15	760
21	13
20	14
14	4
74	1738
73	47
81	18
84	58
116	140
115	14
96	16
98	91
99	21
80	3620
103	19
104	17
105	60
65	3584
63	978
58	40
134	192
53	45
64	1035

133	373
52	90
48	89
132	3
47	5
130	824
131	8
46	8
45	85
44	9
43	12
129	45
42	38
128	138
79	111
36	62
127	97
77	298
35	35
126	248
78	45
34	18
33	17
125	4
32	54
124	304
75	126
76	717
39	973
68	819
107	1
37	138
38	34
41	420

Par suite d'un procès-verbal du cadastre n°180 du 25 août 1977, les nouvelles parcelles sont les suivantes :

ANCIEN NUMERO	NOUVEAU NUMERO
27	142
18	142
25	142
26	142
17	142
24	142
22	142
16	142
15	142
21	142
20	142
14	142
74	142
73	142
81	142
84	142
1	142
66	142
98	142
99	142
80	142
103	142
104	142
105	142
65	142
63	142
58	142
134	142
63	142
64	142
133	142
62	142
48	142
132	142
47	142
130	142
131	142
46	142
45	142
44	142
43	142
129	142
42	142
128	142
79	142
56	142
127	142
77	142
55	142
126	142
78	142
34	142
33	142

125	142
32	142
124	142
75	142
76	142
39	142
68	142
107	143
37	142
38	142
41	142

PROJET

Par suite d'un procès-verbal du cadastre n°217S du 6 septembre 2013, les nouvelles parcelles sont les suivantes :

ANCIEN NUMERO	NOUVEAU NUMERO
56	159 à 168
142	171 à 175
138	169 à 170

Aujourd'hui :

Section I n°82, 85, 94, 97, 111, 120, 121, 122, 123, 140, 141, 143, 144, 145, 171, 172, 173, 174, 175, 137, 169, 170, et 139

EFFET RELATIF

Attestation de propriété suivant acte à recevoir par Maître Gilbert FERAUD, Notaire à MARSEILLE, préalablement à la réitération des présentes par acte authentique, dont une copie sera publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE I.

CARACTERISTIQUES - DELAI - EXECUTION

- CARACTERISTIQUES :

Il s'est formé entre les parties une convention de promesse synallagmatique 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 les **BIENS** 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 aux **BIENS**.

2°) Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des parties sera inefficace du fait du caractère synallagmatique de la présente promesse.

3°) La présente promesse contient des obligations de faire dont le régime est défini par l'article 1142 du Code Civil lequel dispose que « Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur ».

- DELAI :

La promesse est consentie pour un délai expirant le ~~10~~ **10** à seize heures.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation 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 :

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.

Pour être valable, la réalisation définitive de la vente par acte authentique devra être accompagnée ou précédée du versement du prix selon les modalités

prévues aux présentes, et du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- 1 - l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- 2 - il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

Cet acte sera reçu par Maître Gilbert FERAUD, Notaire à MARSEILLE, avec la participation de Maître Laurent CASSIGNARD, Notaire à PARIS.

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 sus-nommé.

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.

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

- soit à la signature de l'acte authentique de vente ;
- 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.

En cas de défaut de l'une ou l'autre des parties, si l'autre partie renonce à poursuivre l'exécution forcée de la vente, il sera fait application de la clause pénale ci-après prévue.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire des **BIENS** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour, par la confusion sur sa tête de ses qualités de locataire et de propriétaire.

Les parties feront leur affaire personnelle de tous comptes de prorata de loyers et de remboursement éventuels de loyers d'avance ou dépôts de garantie.

P R I X **CONDITIONS FINANCIERES**

P R I X

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **DIX-HUIT MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS (18 300 000,00 EUR)**, dont le paiement aura lieu de la manière indiquée ci-après.

- A concurrence de **QUATORZE MILLIONS D'EUROS (14 000 000,00 EUR)** payable comptant le jour de la signature de la vente,

- A concurrence de **QUATRE MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS (4 300 000,00 EUR)**, payable à terme savoir la somme de **QUATRE MILLIONS D'EUROS (4.000.000,00€)** au plus tard un an après la date de signature de l'acte authentique et la somme de **TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00€)** au plus tard deux ans après la date de signature de l'acte authentique.

Le solde de prix ne sera productif d'aucun intérêt.

A la garantie du paiement du prix, au cas de réalisation, il sera fait réserve du privilège de vendeur et de l'action résolutoire.

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 des auteurs de la déclaration inexacte.

CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de **UN MILLION HUIT CENT TRENTE MILLE EUROS (1 830 000,00 EUR)** à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est ici précisé et convenu entre les parties que cette clause pénale a également pour objet de sanctionner le comportement de l'une des parties dans la mesure où il n'a pas permis de remplir toutes les conditions d'exécution de la vente.

La présente clause pénale 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

De convention expresse entre les parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

Condition suspensive à laquelle aucune des parties ne peut renoncer

- 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 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.

Pour être valable, la renonciation à une condition suspensive devra être notifiée par le BENEFICIAIRE au PROMETTANT ou à son notaire dans le délai de validité de la présente promesse de vente.

- Origine de propriété :

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

- Urbanisme :

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, 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.

- 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.

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

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

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément à 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 pas modifié la destination du **BIEN** en contravention de dispositions légales,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- 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.

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 s'il en existe

Le PROMETTANT déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1643 du Code civil.

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, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, 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 d'assiette de l'état descriptif de division, ni de superficie des **BIENS**.

IMPÔTS ET TAXES

Eu égard à sa qualité, le **PROMETTANT** n'est redevable d'aucune taxe.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

CONTRAT DE FOURNITURES

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats de fourniture de fluides. Il sera subrogé dans les droits et obligations du **PROMETTANT** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie.

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des factures liées à ces contrats.

ASSURANCE

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance souscrites par le **PROMETTANT**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

**CHARGES ET CONDITIONS RÉSULTANT DE
L'APPLICATION DE RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES****FISCALITÉ****RÉGIME FISCAL DE LA VENTE**

La vente à intervenir sera soumise aux droits d'enregistrement, les **BIENS** n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le tarif applicable sera celui de droit commun prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

PLUS-VALUES

Impôt sur la plus-value :

Le vendeur déclare sous sa responsabilité :

- Qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Le **BENEFICIAIRE** ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'agissant d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, 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.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de dissolution volontaire dudit **BENEFICIAIRE** s'agissant d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, mais après la réalisation des conditions suspensives, ses ayants droit seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Les ayants droit ne devront pas être soumis à une procédure collective.

PROVISION SUR FRAIS

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'Etude de Maîtres Gilbert FERAUD, Capucine FERAUD et Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, Notaires associés à MARSEILLE, 2A Boulevard de Louvain, la somme de mille cinq cents euros (1 500,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'Etude de Maîtres Gilbert FERAUD, Capucine FERAUD et Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, Notaires associés à MARSEILLE, 2A Boulevard de Louvain, à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers 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 réalisation de la vente, cette somme restera acquise à l'office notarial en rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant contrat, conformément à l'article 4 du décret n°78-262 du 8 Mars 1978, et ce d'un commun accord entre le **BENEFICIAIRE** et le notaire rédacteur.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS - ELECTION DE DOMICILE

ENREGISTREMENT - PUBLICITÉ FONCIÈRE - INFORMATION

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

Le BENEFCIAIRE dispense 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.

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.

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 PIÈCES ET DOCUMENTS

Le BENEFCIAIRE 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.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des PARTIES, personnes morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de son extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de commerce de NANTERRE concernant l'ACQUEREUR.

FORMALISME LIÉ 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 dix-sept 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 soussigné.

PROJET