

100622502  
JS/JS/CDO

**VENTE METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE / AMETIS PACA**

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT  
Le

Maître Mathieu DURAND, 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 6ème, 65 Avenue Jules Cantini, Tour Méditerranée.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant VENTE DE TERRAIN :

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

1/ La METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, établissement public de coopération intercommunale ayant son siège dans le département des BOUCHES DU RHONE, dont l'adresse est à MARSEILLE 7ÈME ARRONDISSEMENT (13007), 58 boulevard Charles Livon, identifiée au SIREN sous le numéro 200054807.

Créée suivant la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, du décret n°2015-1085 du 28 août 2015 relatif à la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence, et du décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, dont les copies sont demeurées ci-jointes et annexées après mention (ANNEXE ++).

La METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE est représentée par Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Madame Martine VASSAL, ayant été nommé Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence suivant une délibération n°+++++++ du Conseil de la Métropole et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une décision n°+++++ en date du +++.

Une copie de la décision n°+++++++ est demeurée ci-annexée (ANNEXE ++), dont une copie est demeurée ci-annexée.

Madame VASSAL es-qualités, déclare que lesdites décisions ont été régulièrement publiées et n'ont fait l'objet à ce jour d'aucun recours, ni d'aucun déféré préfectoral.

Le représentant de la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une délibération prise par le conseil métropolitain de la

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE n°+++++ en date du +++++, visée par la Préfecture le +++++.

Une copie de cette délibération visant un avis des domaines en date du +++++ est demeurée ci-annexée (**ANNEXE ++**).

Le représentant de la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE déclare que ladite délibération est aujourd'hui définitive.

#### D'UNE PART

2/ La Société dénommée **AMETIS PROVENCE ALPES COTE D'AZUR**, Société par actions simplifiée au capital de 37000 €, dont le siège est à MARSEILLE 2ÈME ARRONDISSEMENT (13002), 10 place de la Joliette Atrium 10.2, les Docks, identifiée au SIREN sous le numéro 500837588 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

Représentée par Madame Nadège BERNARDIN, Directrice de l'Agence Provence Alpes, domiciliée professionnellement au siège de la société **AMETIS PACA**, en vertu des pouvoirs qui lui ont été spécialement délégués à l'effet des présentes par Monsieur Bertrand BARASCUD, domicilié professionnellement à MONTPELLIER (34000), 251 rue Albert Jacquard, suivant délégation de pouvoirs en date à MONTPELLIER du +++++ et dont l'original est demeuré ci-annexé. (**ANNEXE ++**)

Ledit Monsieur BARASCUD agissant au nom et pour le compte de :

La société dénommée **AMETIS**, Société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 euros dont le siège est à MONTPELLIER (34967), 251 rue Albert Jacquard, identifiée au SIREN sous le numéro 442 131 322 RCS MONTPELLIER.

Ladite société AMETIS, prise en sa qualité de Présidente statutaire de la société AMETIS PROVENCE ALPES COTE D'AZUR en vertu des dispositions de l'article 32 des statuts de cette dernière société.

Monsieur Bertrand BARASCUD représentant la société AMETIS en vertu du même article 32 des statuts.

#### D'AUTRE PART

### PROJET D'ACTE

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

### VENTE

Par les présentes, LE VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes vend à L'ACQUEREUR qui accepte, les biens dont la désignation suit :

### DESIGNATION

Sur la commune de LA CIOTAT (13600) 269 chemin du Pareyraou, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
BZ	++	La Peyragoua		13	00

Ladite parcelle, en cours de numérotation au cadastre, constitue le Lot A issue de la division de la parcelle cadastrée BZ n°842, et tel qu'approuvé dans la DP n° 13028 18 B0113 délivré le 05/07/2018. »

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve, sauf celles éventuellement visées aux termes des présentes, et tel qu'il figure au plan cadastral demeuré annexé au présent acte sur support électronique (**ANNEXE ++++**).

## DOCUMENT D'ARPENTAGE

Aux termes d'un document d'arpentage numéro ++++ dressé par ++++++ en date du ++++++, qui sera publié au Service de la publicité foncière compétent avec une copie authentique des présentes, la parcelle cadastrée ++++++, a été divisée en +++ nouvelles parcelles, savoir :

- ++++++

Une copie de ce document d'arpentage est demeurée ci-annexée sur support électronique (**ANNEXE 2 bis**).

## **BORNAGE**

Pour l'application de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, LE VENDEUR déclare que les limites et la superficie de la parcelle objet des présentes résulte d'un bornage établi par Monsieur ++++++ demeuré ci-annexé sur support électronique (**ANNEXE 3**).

## **ACCES AU TERRAIN VENDU**

Les parties déclarent que l'on accèdera au bien objet des présentes en passant par les parcelles voisines cadastrées section BZ n°198, 200 et 843 appartenant d'ores et déjà à la société AMETIS PACA suivant acte authentique de vente reçu par Maître Mathieu DURAND, notaire à MARSEILLE le +++++ dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3<sup>ème</sup> le +++, volume +++, n°+++.

## **NATURE ET QUOTITE**

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes appartient au VENDEUR en totalité en pleine propriété.

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par la société dénommée AMETIS PROVENCE ALPES COTE D'AZUR à concurrence de la totalité en pleine propriété.

## **REFERENCES DE PUBLICATION**

### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte authentique reçu par Maître Anne-Claire BERTHON-RAVEL, notaire à LA CIOTAT, le 20 juillet 2017 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3<sup>ème</sup> le +++++, volume +++++, n°++++.

## **CHARGES ET CONDITIONS**

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.  
Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'ACQUEREUR qui s'y oblige sauf frais éventuels de purge hypothécaire.

## **PROPRIETE – JOUISSANCE**

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.  
L'entrée en jouissance aura lieu à compter de ce jour par la prise de possession réelle, le VENDEUR déclarant que le BIEN est libre de toute location et occupation, meubles et objets, mobiliers quelconques, encombrements, ainsi que le VENDEUR le garantit.

## **PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **CENT SOIXANTE SEIZE MILLE EUROS (176.000 €)**.

## PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial et ainsi que le VENDEUR en donne à L'ACQUEREUR, bonne et valable quittance sans réserve.

### DONT QUITTANCE

## DECLARATIONS FISCALES

### TAXATION DES PLUS-VALUES

Le VENDEUR n'est pas soumise au régime de taxation de la plus-value des particuliers.

### IMPOTS SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits LE VENDEUR déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée mais ne pas agir en tant que tel pour la présente vente,
- Que l'immeuble objet des présentes est un terrain à bâtir.

De son côté, L'ACQUEREUR déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique,

- prendre l'engagement de construire un ensemble immobilier à usage d'habitation dans les quatre ans à compter de ce jour aux conditions prévues par l'article 1594-0 G A I du Code Général des Impôts sauf prorogation valablement obtenue, afin de bénéficier de l'exonération de taxe de publicité foncière, et ce en exécution des autorisations d'urbanisme déjà obtenues et plus amplement visées en seconde partie des présentes,

- Qu'il s'oblige à justifier, au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration dudit délai de quatre ans ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier, de l'exécution desdits travaux et de la destination des locaux construits, ayant été averti par le Notaire soussigné que faute pour lui de respecter ces impératifs, le bénéfice de l'exonération de taxe de publicité foncière sera remis en cause.

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

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et est soumise au droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 Bis du Code Général des Impôts qui sera du par l'ACQUEREUR.

Dans l'hypothèse où L'ACQUEREUR ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devrait alors à première réquisition de l'administration acquitter les droits normalement exigibles augmentés des intérêts de retard.

L'ACQUEREUR pourra toutefois substituer à son engagement de construire l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 du Code général des Impôts, la revente de la partie concernée devant avoir alors lieu dans les cinq années des présentes.

## TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La présente mutation donne lieu à la perception d'une taxe de publicité foncière fixe de 125 euros.

L'acte sera soumis à la formalité d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques de MARSEILLE 3<sup>ème</sup> bureau.

### Contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	176.000 €	0,10%	176 €

**MENTION DE CLOTURE**

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

## PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

L'ACQUEREUR étant un professionnel de l'immobilier, les dispositions protectrices de l'ACQUEREUR immobilier prévues par l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables au présent acte.

## CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

### ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend LE BIEN dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

Le tout sous réserve des dispositions légales ou réglementaires particulières, des diagnostics ci-après visés et des déclarations du VENDEUR aux présentes.

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

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- si le VENDEUR, bien que non professionnel, a réalisé lui-même des travaux,
- s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

### CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

L'immeuble est délivré dans son état actuel, sans garantie de la contenance, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

Cependant, il est annexé au présent acte un bornage amiable de l'Immeuble fixant les limites juridiques de l'immeuble.

### SERVITUDES

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.

Le VENDEUR restera responsable des servitudes qu'il n'aurait pas déclaré aux présentes.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi de celle constituée aux présentes ou de celle-ci-après rappelée :

1/ Suivant acte reçu par Maître BERTHON RAVEL, notaire à LA CIOTAT, le 20 juillet 2017 contenant vente par les consorts BONNOT CAILLOL au profit de la METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE il a été constitué les servitudes suivantes :

« ++++ »

2/ Suivant acte reçu par Maître Mathieu DURAND, notaire à MARSEILLE, le +++++ contenant constitution de servitude entre la METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE et la société AMETIS PACA, il a été constitué les servitudes suivantes ci-après littéralement retranscrites :

« +++++ »

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de l'existence desdites servitudes et vouloir en faire son affaire personnelle.

Egalement, le VENDEUR déclare qu'aucune ligne électrique aérienne de haute ou moyenne tension ne surplombe le BIEN objet des présentes.

#### **IMPOTS ET TAXES**

L'ACQUEREUR acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

L'ACQUEREUR réglera au VENDEUR le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le cas échéant arrêté sur le montant du dernier avis d'imposition connu à ce jour.

Pour les parties, ce règlement éteindra définitivement cette créance quelle que soit la modification éventuelle à la hausse ou à la baisse de ces taxes pour l'année en cours.

#### **ASSURANCES - CONTRATS**

L'ACQUEREUR ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confère à cet effet mandat au VENDEUR, qui accepte de résilier à ses frais, à compter de ce jour, les assurances qu'il a personnellement contractées concernant le BIEN vendu ainsi que tous les contrats qu'il aurait souscrit pour le service dudit BIEN.

Le VENDEUR déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures le cas échéant. Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'ACQUEREUR, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

### **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU**

#### **SUR L'OCCUPATION DU BIEN VENDU**

Le VENDEUR déclare :

- que le BIEN est libre de toute location ou occupation de quelque nature que ce soit.
- Qu'aucun congé n'a été notifié à un ancien occupant pouvant prétendre au bénéfice d'un droit de préemption.
- qu'il n'a jamais concédé sur ladite propriété un quelconque droit de jouissance serait-ce même à titre précaire

- avoir fait son affaire personnelle de maintenir le BIEN libre de toute occupation jusqu'à la signature des présentes, et plus particulièrement avoir pris les mesures adéquates pour éviter toute occupation illégale.

#### **SUR L'ABSENCE DE PROCEDURES :**

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est intéressé directement ou indirectement par aucune procédure gracieuse ou contentieuse, en demande ou en défense.

#### **SUR L'ABSENCE DE CONTRAT D'AFFICHAGE**

Le VENDEUR déclare que le BIEN ne fait l'objet d'aucun contrat d'affichage.

#### **SUR LES ANTENNES DE TELEPHONIE MOBILE**

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe sur le BIEN aucune antenne de téléphonie mobile ni aucun contrat relatif à l'implantation d'une telle antenne.

#### **SUR L'ABSENCE D'ORGANISATION COLLECTIVE :**

Que le BIEN n'est compris dans le périmètre d'aucune organisation collective de quelque nature que ce soit (lotissement, ZAC, copropriété, association d'arrosant (ASA), ASL ou autres) susceptibles de générer des charges ou obligations s'imposant à l'ACQUEREUR et/ou qui serait susceptible de réduire la constructibilité de la parcelle vendue.

**SUR LES CHEMINS RURAUX OU D'EXPLOITATION**

Le VENDEUR déclare aux présentes qu'il n'existe pas sur le BIEN objet des présentes de chemins ruraux ou d'exploitation.

**SUR LA REGLEMENTATION RELATIVES AUX TERMITES :**

Le VENDEUR déclare que le BIEN est situé dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites.

**SUR L'ABSENCE DE RESTRICTION A SON DROIT DE DISPOSER**

Le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe sur LE BIEN aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation totale ou partielle notamment avec d'anciens propriétaires et/ou les voisins concernant le BIEN objet des présentes, ni aucune action en trouble anormal de voisinage.

- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,

- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR, un droit quelconque sur le BIEN résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement à cette vente.

- qu'il est à jour du paiement de toutes taxes et impôts relatifs au BIEN et qu'il garantit l'ACQUEREUR de tout défaut de paiement des impôts et taxes antérieurs à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR.

- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais effectué,

- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions.

- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux, de la part d'une quelconque autorité administrative (en particulier au sujet du raccordement au réseau d'assainissement), ni aucun arrêté de l'état de péril ou d'insalubrité.

- 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.

**SUR LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- Il n'existe aucun ouvrage en tréfonds du terrain vendu,

- Il n'a été décelé aucun vestige archéologique sur le terrain vendu ou à proximité,

- Il n'existe pas de carrières ou galeries souterraines à l'aplomb ou dans l'environnement immédiat du bien vendu,

- Que le terrain objet des présentes n'a jamais fait l'objet de prescriptions préfectorales concernant la réalisation d'un diagnostic archéologique ou de fouilles du site,

- Que lui et les anciens propriétaires n'ont jamais versé jusqu'à ce jour de redevance archéologique préventive concernant l'immeuble objet des présentes.

**SITUATION ADMINISTRATIVE**

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, le BIEN ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition.

**SUR L'ABSENCE D'UN TRANSFORMATEUR A PYRALENE**

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas sur le terrain de transformateur à pyralène.

**SUR L'ABSENCE DE CUVE DE GAZ OU DE FIOUL**

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucune cuve de gaz ni de fioul en sous-sol du terrain objet des présentes.

**SITUATION HYPOTHECAIRE**

Il résulte d'un état hors formalité du chef du VENDEUR, en date du ++++++ que LE BIEN vendu n'est grevé d'aucune inscription.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance la situation hypothécaire n'est pas modifiée à ce jour.

En tout état de cause, le VENDEUR :

- règlera au moyen du prix de la présente vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits le cas échéant. Il rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation des inscriptions révélées par l'état hypothécaire sur formalités, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu aux présentes.

- indemniserà L'ACQUEREUR de tous frais extraordinaires de purge.

Le tout de manière que LE BIEN vendu soit libre de toute inscription hypothécaire, mention ou saisie.

### **RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

Le VENDEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, que l'immeuble objet des présentes étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et technologiques prévisibles, prescrit et approuvé, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement lui sont applicables.

En conséquence, il a été établi par le VENDEUR un état des risques naturels et technologiques en date du ++++++, demeuré ci-annexé sur support électronique (**ANNEXE ++**).

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ce document et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques catastrophes naturelles (C. assur. Art. L.125.2) ou technologiques (C. assur. Art. L.128.2).

### **DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES**

#### **Consultation de bases de données environnementales**

Les bases de données suivantes ont été consultées et elle ne révèle aucune installation classée concernant le terrain objet des présentes :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données ICPE.

Une copie de ces consultations est annexée sur support électronique (**ANNEXE ++**)

#### **Obligation générale d'élimination des déchets - Information**

Le VENDEUR doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur l'immeuble. Il ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets, et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Il exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon ce Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le VENDEUR déclare être parfaitement informé des dispositions de L.514-20 du Code de l'Environnement dont le texte est ci-après littéralement rapporté:

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

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

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

En outre, 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 (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le VENDEUR déclare ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, déclaration ou enregistrement sur les lieux objet des présentes.

En outre, il déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance les activités exercées sur le terrain n'ont pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement.

- le bien 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'à sa connaissance il n'a jamais été déposé, ni enfoui dans le terrain de déchets ou substances telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles, directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement.

- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état du terrain.

- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux .

- qu'il 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.

- 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 ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

Une étude historique, documentaire et de vulnérabilité a été réalisée à la diligence de la société AMETIS PACA par le cabinet ++++++ dont il résulte ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

« ++++++ »

Une copie de ce diagnostic est demeurée ci-annexée sur support électronique (ANNEXE ++).

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaitement connaissance du diagnostic ci-dessus rappelé et vouloir prendre le terrain vendu en l'état du sol et du sous-sol sans recours contre le VENDEUR.

### **VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES**

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

Toutefois, l'article L 541-1 premier alinéa du Code du patrimoine dispose que:

*« S'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »*

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore

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

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

## **URBANISME**

### **ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS**

Est demeurée ci-jointe et annexée après mention, une note de renseignements d'urbanisme délivrée par le cabinet URBANET en date du ++++++ sur support électronique (ANNEXE ++),

Dont il ressort les éléments ci-après littéralement retranscrits :

« +++++ »

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

LE BIEN est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain et son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cependant il est ici précisé que le VENDEUR est le titulaire dudit droit de préemption. En conséquence, la purge dudit droit de préemption n'est pas nécessaire.

### **DETACHEMENT**

Le VENDEUR déclare que LE BIEN est détaché d'une propriété plus étendue lui appartenant.

L'ACQUEREUR ayant d'ores et déjà obtenu un permis de construire définitif autorisant la construction d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, le détachement objet des présentes n'est pas constitutif d'un lotissement en application de l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme, ci-dessus rappelé :

« ...Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.. ».

Il est toutefois rappelé qu'aux termes de l'article R 442-1 alinéa a) dudit Code :

« ...Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

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 au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation... »

### **AUTORISATION D'URBANISME**

#### **Permis de construire**

L'ACQUEREUR déclare avoir obtenu un permis de construire suivant arrêté en date du ++++++ sous le n° PC ++++++.

Une copie de l'arrêté de permis de construire est demeurée ci-annexée sur support électronique (ANNEXE ++++++).

Ce permis de construire a été affiché sur le terrain ainsi qu'il a été constaté suivant procès-verbaux de constats d'affichage établis par Maître ++++++, huissier de justice à ROQUEVAIRE établis les ++++++.

Copies des procès-verbaux est demeurée ci-annexée sur support électronique (ANNEXE ++).

L'ACQUEREUR déclare qu'aucun recours gracieux ni contentieux, ni retrait n'a été formé contre le permis de construire.

### REMISE DE TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à L'ACQUEREUR concernant LE BIEN, mais il pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

### ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN objet des présentes appartient au VENDEUR par suite des faits et actes suivants :

+++++

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

+++++

### NEGOCIATION

Les Parties reconnaissent que la présente vente n'a pas été négociée par un intermédiaire.

### CONCLUSION DU CONTRAT

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

### DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de L'ACQUEREUR, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de L'ACQUEREUR.

### PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais de L'ACQUEREUR.

Si LE BIEN est grevé d'inscriptions, LE VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

### POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

## FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

## LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques, en vue de la publicité foncière ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables, fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : cpd-adsn@notaires.fr.

## BASE DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 56 et 57 de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

## 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. En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

## CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée AMETIS PROVENCE ALPES COTE D'AZUR au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

## DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

**LA CROTAT (1980)**  
 Propriété de la SOCIÉTÉ ANONYME LA CROTAT  
 Culture de céréales (N° 101)  
 Sans Clôture de Propriété

**DIVISION / FONCTION**

Parcelle	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface (ha)
Lot A	10 000	2,47
Lot B	10 000	2,47
<b>Total</b>	<b>20 000</b>	<b>4,94</b>

**MATÉRIEL**  
 Ecole 1000

Échelle 1:1000  
 1 cm = 10 m

