

Le 20/06/2019

<b>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</b> DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE Pôle Expertise et Service Aux Publics Division des Missions Domaniales Pôle d'Evaluation Domaniale 16, rue Borde 13357 MARSEILLE CEDEX 20 Téléphone : 04.91.09.60.71 <a href="mailto:drfip13.pole-evaluation@dgif.finances.gouv.fr">drfip13.pole-evaluation@dgif.finances.gouv.fr</a>
Affaire suivie par : Eric LEGER Téléphone : 04 91 09 60 71 <a href="mailto:eric.leger@dgif.finances.gouv.fr">eric.leger@dgif.finances.gouv.fr</a> Réf : AVIS N° 2019-054/1180

Le Directeur Régional des Finances Publiques  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
et du département des Bouches-du-Rhône

à

Métropole Aix Marseille Provence  
A l'attention de M<sup>me</sup> Mady KLEIN.  
B.P 48014  
13567 MARSEILLE CEDEX2

### AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

<b>DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN</b> <b>CONTENANCE CADASTRALE : BS150 (1Ha 59a 57ca) détaché de 15 957 m<sup>2</sup>.</b> <b>ADRESSE DU BIEN : QUARTIER DES FLORIDES – 13700 MARIIGNANE</b> <b>VALEUR VÉNALE : 877 635 € HT (HUIT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE SIX CENT TRENTE-CINQ EUROS HORS TAXES)</b> <b>N'APPELLE PAS D'OBSERVATION DE LA PART DU SERVICE DU DOMAINE.</b>
--

**1 - SERVICE CONSULTANT**

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES BOUCHES DU RHÔNE.

AFFAIRE SUIVIE PAR :

M<sup>me</sup> Mady KLEIN ( [mady.klein@ampmetropole.fr](mailto:mady.klein@ampmetropole.fr) )

**2 - DATE DE CONSULTATION**

: 16/05/2019

DATE DE RÉCEPTION

: 17/05/2019

DATE DE VISITE

: Bien non visité

DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »

: 20/06/2019

**3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Projet de cession d'un détaché de 15 957 m<sup>2</sup> de la parcelle à Nexity.

Détermination de la valeur vénale

**4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : BS150

Détaché en nature de terrain nu.

**5 - SITUATION JURIDIQUE**

- nom du propriétaire : M.A.M.P

- Situation d'occupation : Bien présumé libre de toute location ou occupation.

**6 - URBANISME ET RÉSEAUX**

PLU zone UE3a2

**7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale du bien est estimée à :

**BS150 : 877 635 € HT**

**n'appelle pas d'observation de la part du service du Domaine.**

**8 - DURÉE DE VALIDITÉ**

24 mois.

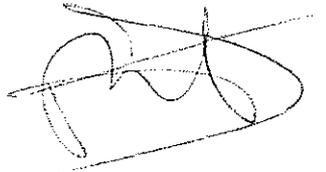
**9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,  
Directeur Régional des Finances Publiques de  
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département  
des Bouches-du-Rhône, et par délégation,  
L'Inspecteur Divisionnaire des Finances Publiques,



Philippe ROUANET

PB/LR/

**Acte 01 - COMPROMIS MAMP / SNC FLORIDES 1 (3 et 4èmes tranches)**

**INFORMATION PREALABLE**

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

**COMPROMIS DE VENTE**

**VENDEUR**

La **METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, Etablissement public de coopération intercommunale, personne morale de droit public située 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-annexées après mention.

## ACQUEREUR

La Société dénommée **SNC FLORIDES 1**, Société en nom collectif au capital de 38.200,00 €, dont le siège est à PARIS CEDEX 08 (75801), 19 rue de Vienne TSA 50029, identifiée au SIREN sous le numéro 433939147 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

## DEFINITIONS - TERMINOLOGIE

De convention entre les Soussignés, les vocables employés au présent acte auront les significations suivantes :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne la **METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la **SNC FLORIDES 1**

- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

- Les mots "**BIEN(S)**" ou "**BIENS**" ou "**TERRAIN**" désignent indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- le mots « **PROMESSE** » ou « **COMPROMIS** » ou « **PRESENTES** » désigne le présent contrat de promesse synallagmatique de vente et d'achat

- les mots « **ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE** » ou « **VENTE** » désignent l'acte authentique de vente en réalisation de la présente Promesse.

## QUOTITES ACQUISES

La société dénommée SNC FLORIDES 1 acquiert la pleine propriété.

## SOLIDARITE

En cas de pluralité de **VENDEUR** et/ou d'**ACQUEREUR**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

## CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

## EXPOSE PRÉALABLE

Conformément aux dispositions du II de l'article 42 de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles publiée au Journal Officiel de la République Française du 28 janvier 2014 :

« La métropole d'Aix-Marseille-Provence visée à l'article L. 5218-1 du code général des collectivités territoriales est créée au 1er janvier 2016. »

Les dispositions particulières régissant la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, métropole à statut particulier, ont notamment été créées et codifiées au chapitre VIII, éponyme, du Titre Ier du Livre II de la Cinquième partie de la partie législative du code général des collectivités territoriales par le I de l'article 42 de la même loi, au sein des articles L. 5218-1 et suivants.

Aux termes de l'article L. 5218-1 du code général des collectivités territoriales :

« I. — Par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 5217-1, la métropole d'Aix-Marseille-Provence regroupe l'ensemble des communes membres de la communauté urbaine Marseille Provence métropole, de la communauté d'agglomération du Pays d'Aix-en-Provence, de la communauté d'agglomération Salon Etang de Berre Durance, de la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, du syndicat d'agglomération nouvelle Ouest Provence et de la communauté d'agglomération du Pays de Martigues.

Le siège de la métropole d'Aix-Marseille-Provence est fixé à Marseille.

II. — La métropole d'Aix-Marseille-Provence est soumise aux dispositions du chapitre VII du présent titre, sous réserve des dispositions du présent chapitre. »

Aux termes du I de l'article L. 5218-2 du même code, tel que modifié par la Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République :

« I. — Sans préjudice de l'article L. 5217-2 du présent code et à l'exception des compétences énoncées au k du 6° du I du même article L. 5217-2 et à l'article L. 2124-4 du code général de la propriété des personnes publiques, la métropole d'Aix-Marseille-Provence exerce les compétences qui étaient, à la date de sa création, transférées par les communes membres aux établissements publics de coopération intercommunale fusionnés en application du I de l'article L. 5218-1 du présent code. Toutefois, jusqu'au 1er janvier 2018, les compétences prévues au I de l'article L. 5217-2 qui n'avaient pas été transférées par les communes à ces établissements continuent d'être exercées par les communes dans les mêmes conditions. »

Aux termes du décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 relatif à la création de la métropole d'Aix-Marseille-Provence :

« Article 1

La métropole d'Aix-Marseille-Provence est constituée des communes suivantes :

AIX-EN-PROVENCE, ALLAUCH, ALLEINS, AUBAGNE, AURIOL, AURONS, BEAURECUEIL, BELCODÈNE, BERRE-L'ÉTANG, BOUC-BEL-AIR, CABRIÈS, CADOLIVE, CARNOUX-EN-PROVENCE, CARRY-LE-ROUET, CASSIS, CEYRESTE, CHARLEVAL, CHÂTEAUNEUF-LE-ROUGE, CHÂTEAUNEUF-LES-MARTIGUES, CORNILLON-CONFOUX, COUDOUX, CUGES-LES-PINS, ÉGUILLES, ENSUÈS-LA-REDONNE, EYGUIÈRES, FOS-SUR-MER, FUYEAU, GARDANNE, GÉMENOS, GIGNAC-LA-NERTHE, GRANS, GRÉASQUE, ISTRES, JOUQUES, LA BARBEN, LA BOUILLADISSE, LA CIOTAT, LA DESTROUSSE, LA FARE-LES-OLIVIERS, LAMANON, LAMBESC, LANÇON-PROVENCE, LA PENNE-SUR-HUVEAUNE, LA ROQUE-D'ANTHÉRON, LE PUY-SAINTE-RÉPARADE, LE ROVE, LES PENNES-MIRABEAU, LE THOLONET, MALLEMORT, MARIGNANE, MARSEILLE, MARTIGUES, MEYRARGUES, MEYREUIL, MIMET, MIRAMAS, PÉLISSANNE, PERTUIS, PEYNIER, PEYPIN, PEYROLLES-EN-PROVENCE, PLAN-DE-CUQUES, PORT-DE-BOUC, PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHÔNE, PUYLOUBIER, ROGNAC, ROGNES, ROQUEFORT-LA-BÉDOULE, ROQUEVAIRE, ROUSSET, SAINT-ANTONIN-SUR-BAYON, SAINT-CANNAT, SAINT-CHAMAS, SAINT-ESTÈVE-JANSON, SAINT-MARC-JAUMEGARDE, SAINT-MITRE-LES-REMPARTS, SAINT-PAUL-LÈS-DURANCE, SAINT-SAVOURNIN, SAINT-VICTOIRE, SAINT-ZACHARIE, SALON-DE-PROVENCE, SAUSSET-LES-PINS, SÉNAS, SEPTÈMES-LES-VALLONS, SIMIANE-COLLONGUE, TRETTS, VAUVENARGUES, VELAUX, VENELLES, VENTABREN, VERNÈGUES, VITROLLES.

Article 2

Le siège de la métropole d'Aix-Marseille-Provence est fixé à l'adresse suivante : immeuble Le Pharo, 58, boulevard Charles-Livon, 13007 Marseille.

Article 3

Le receveur des finances de la commune de Marseille assure les fonctions de comptable de la métropole d'Aix-Marseille-Provence. »

Aux termes de l'article L. 5217-4 du code général des collectivités territoriales :

« (...) La substitution de la métropole à l'établissement public de coopération intercommunale est opérée dans les conditions prévues aux deux derniers alinéas de l'article L. 5211-41. »

Aux termes du second alinéa de l'article L. 5211-41 du code précité :

« (...) L'ensemble des biens, droits et obligations de l'établissement public de coopération intercommunale transformé sont transférés au nouvel établissement public qui est substitué de plein droit à l'ancien établissement dans toutes les délibérations et tous les actes de ce dernier à la date de l'acte duquel la transformation est issue. »

Qu'il résulte de ce qui précède qu'au 1er janvier 2016 a été créée la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE ayant son siège social à MARSEILLE (7ème arrondissement), 58 boulevard Charles Livon et immatriculée au SIREN sous le numéro 200 054 807, représentée par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole d'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, élu à cette fonction le 17 mars 2016.

Que la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE regroupe à compter du 1er janvier 2016 les six Etablissements Publics de Coopération Intercommunale suivants :

- la communauté urbaine Marseille Provence Métropole  
SIREN 241.300.391,
- la communauté d'agglomération du Pays d'Aix-en-Provence  
SIREN 241.300.276,
- la communauté d'agglomération Salon Etang de Berre Durance  
SIREN 241.300.201,
- la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile  
SIREN 241.300.268,
- le syndicat d'agglomération nouvelle Ouest Provence  
SIREN 241.300.177,
- la communauté d'agglomération du Pays de Martigues  
SIREN 241.300.409.

**Que l'existence juridique de ces établissements a cessé le 1er janvier 2016.**

Qu'à compter de la même date, conformément aux dispositions légales précitées, l'ensemble des biens, droits et obligations desdits établissements publics de coopération intercommunale transformés ont été transféré au nouvel établissement public qui est substitué de plein droit aux anciens établissements dans toutes leurs délibérations et tous leurs actes.

Ceci exposé, il est passé à la vente objet des présentes.

#### DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN

Le représentant de la Métropole est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci en vertu d'une délibération, prise par le Conseil Métropolitain numéro \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_ visée par la préfecture le \_\_\_\_\_ dont une ampliation est demeurée 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.

La délibération a été prise au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 20 juin 2019 dont une ampliation est jointe.

Le représentant de la Métropole Aix-Marseille-Provence déclare que les Biens vendus dépendent du domaine privé de la collectivité, n'étant ni affectés à l'usage direct du public, ni à un service public, de telle sorte que leur aliénation ne nécessite pas de désaffectation ni de déclassement préalable.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE est représentée à l'acte par Monsieur Pascal MONTECOT, 7ème vice-président, en vertu de la délibération en date du 20 septembre 2018, domicilié à MARSEILLE, agissant pour le compte de ladite METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE en vertu de la délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par Madame la Présidente de la Métropole suivant arrêté numéro 18/270/CM en date du 31 octobre 2018 visée par la préfecture de MARSEILLE le 31 octobre 2018 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Madame Martine VASSAL, elle-même présidente, en vertu du procès-verbal n°FAG 001-4256/18 CM en date du 20 septembre 2018, domicilié à MARSEILLE, agissant pour le compte de ladite Métropole en vertu de la délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par le Conseil de la Métropole suivant délibération n°HN 010-012/16/CM en date du 17 mars 2016 visé par la préfecture de MARSEILLE le 25 mars 2016 dont une copie est demeurée ci-annexée

- La Société dénommée SNC FLORIDES 1 est représentée à l'acte par Monsieur XX, domicilié professionnellement au siège de la société,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur XX, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seings privés en date à PARIS du XX et ci-annexée en original après mention.

Monsieur XX agissant lui-même en qualité de Président de la société dénommée « SARI INVESTISSEMENTS », société par actions simplifiée ayant son siège à PARIS CEDEX 08 (75801), 19, rue de Vienne TSA 50029, identifiée au SIREN sous le numéro 422.331.306 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

La société « SARI INVESTISSEMENTS » étant prise en sa qualité de gérant de la « SNC FLORIDES 1 », ayant tous pouvoirs en vertu de l'article 17 des statuts.

### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété, sous réserve de l'accomplissement des conditions suspensives stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, le **BIEN** dont la désignation suit.

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DESIGNATION**

A MARIIGNANE (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13700 ZAC DES FLORIDES,  
Une parcelle de terrain à bâtir  
Cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
BS	150	QUR DES FLORIDES	01 ha 59 a 57 ca

Ce terrain constituant une partie du lot n°12 tranche 3 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) DES FLORIDES, auquel est affectée une surface de

planche constructible de 5500m<sup>2</sup>, ainsi qu'il résulte de l'additif au cahier des charges de cession de terrain établi en application de l'article L 311-6 du Code de l'urbanisme.

### **RAPPEL CONTEXTUEL : PROGRAMME DE CONSTRUCTION EN TRANCHES**

**Etant ici précisé, savoir :**

- aux termes d'un acte reçu par Maître Pascal BONETTO, notaire à MARIIGNANE le 5 septembre 2012, la SNC FLORIDES a acquis la première tranche de l'opération savoir les parcelles cadastrées section BS n° 137, 138 et 139.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Pascal BONETTO, notaire à MARIIGNANE le 24 novembre 2016, la SNC FLORIDES a acquis la deuxième tranche de l'opération savoir les parcelles cadastrées section BS n° 149 et section Z n°270

**TEL ET AINSI** que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

### **Rappel de réunion et divisions parcellaires antérieures**

Pour permettre une meilleure compréhension des présentes, il est ici précisé, savoir :

#### **En ce qui concerne la parcelle BS numéro 150 :**

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section BS numéro 140 lieudit QUR DES FLORIDES pour une contenance de deux hectares quarante et un are dix-sept centiares (02ha 41a 17ca) et divisé en deux nouvelles parcelles :

- section BS numéro 149 lieudit QUR DES FLORIDES pour une contenance de quatre-vingt-un ares soixante centiares (00 ha 81 a 60 ca)

- section BS numéro 150 lieudit QUR DES FLORIDES pour une contenance de un hectare cinquante-neuf ares cinquante-sept centiares (01ha 59a 57ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par OPSIA MEDITERRANEE géomètre expert à MARSEILLE, le 18 janvier 2016 sous le numéro 4351.

#### **En ce qui concerne la parcelle BS n°140 :**

- Que la parcelle cadastrée section BS numéro 140, dont une partie est l'objet des présentes, provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section BS numéro 135 lieudit LES FLORIDES pour une contenance de trois hectares quarante-quatre ares quarante-trois centiares (03ha 44a 43ca), et divisé en quatre nouvelles parcelles cadastrées savoir :

- section BS numéro 137 lieudit LES FLORIDES pour une contenance de vingt-quatre ares soixante-deux centiares (00ha 24a 62ca

- section BS numéro 138 lieudit LES FLORIDES pour une contenance pour une contenance de vingt-quatre ares soixante-neuf centiares (00ha 24a 69ca),

- section BS numéro 139 lieudit LES FLORIDES pour une contenance de cinquante-trois ares quatre-vingt-quinze centiares (00ha 53a 95ca),

- section BS numéro 140 lieudit LES FLORIDES pour une contenance de deux hectares quarante et un ares dix-sept centiares (02ha 41a 17ca),

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur François HOSPITAL géomètre expert à LA VALETTE (83160), le 12 juillet 2012 sous le numéro 4105 R.

- Que la parcelle cadastrée section BS numéro 135, objet des présentes, provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section BS numéro 125 lieudit QUARTIER DES FLORIDES pour une contenance de neuf hectares trente et un ares soixante-six centiares (09ha 31a 66ca), et divisé en sept nouvelles parcelles cadastrées savoir :

- section BS numéro 129 lieudit QUARTIER DES FLORIDES pour une contenance de trois hectares quatre-vingt-huit ares quatre-vingt-huit centiares (03ha 88a 88ca),
- section BS numéro 130 lieudit QUARTIER DES FLORIDES pour une contenance de quatre vingt six ares quarante neuf centiares (00ha 86a 49ca),
- section BS numéro 131 lieudit QUARTIER DES FLORIDES pour une contenance de sept ares dix huit centiares (00ha 07a 18ca),
- section BS numéro 132 lieudit QUARTIER DES FLORIDES pour une contenance de trente neuf ares vingt trois centiares (00ha 39a 23ca),
- section BS numéro 133 lieudit QUARTIER DES FLORIDES pour une contenance de quarante neuf ares cinquante huit centiares (00ha 49a 58ca),
- section BS numéro 134 lieudit QUARTIER DES FLORIDES pour une contenance de quatorze ares dix sept centiares (00ha 14a 17ca),
- section BS numéro 135 lieudit QUARTIER DES FLORIDES pour une contenance de trois hectares quarante-quatre ares quarante-trois centiares (03ha 44a 43ca),

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur François HOSPITAL géomètre expert à LA VALETTE (83160), le 17 janvier 2011 sous le numéro 4070 C en cours de publication au deuxième bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE.

- que la parcelle cadastrée section BS numéro 125, provient de la division de la parcelle cadastrée section BS numéro 122 pour une contenance cadastrale de 9 hectares 90 ares 13 centiares, en deux nouvelles parcelles, savoir :

- . la parcelle cadastrée section BS, numéro 124, pour une contenance cadastrale de 58 ares 47 centiares,
- . la parcelle cadastrée section BS, numéro 125, pour une contenance cadastrale de 9 hectares 31 ares 66 centiares,

Telle que cette division résulte d'un document d'arpentage établi par le Cabinet DAYAN Jean-Pierre, géomètre expert à Martigues (13500) Le Bateau Blanc, 28 Chemin de Paradis, le 27 mai 2011, vérifié par le service du cadastre d'Aix en Provence, le 27 mai 2011, et numéroté 4025N, dont un exemplaire sera publié au deuxième bureau des hypothèques d'Aix en Provence, en même temps que les présentes.

- que la parcelle cadastrée section BS numéro 122, pour une contenance cadastrale de 9 hectares 90 ares 13 centiares, susvisée, provient de la réunion de diverses parcelles, cadastrées section BS, numéros 9, 16, 18 à 19, 23 à 27, 46 à 51, 57, 79, 88, 89, 92, 93, 96, 98, 99, 102, 103, 106, 108, 109, 117, 119 et 121, suivant procès-verbal du cadastre n°3999 R, en date du 24 février 2011, publié au deuxième bureau des hypothèques d'Aix en Provence, le 25 février 2011, numéro 2011P, numéro 1621,

- que la parcelle cadastrée section BS numéro 88 provient de la division de la parcelle cadastrée section BS, numéro 6,
- que la parcelle cadastrée section BS, numéro 89, provient de la division de la parcelle cadastrée section BS, numéro 7,
- que la parcelle cadastrée section BS, numéro 92, provient de la division de la parcelle cadastrée section BS, numéro 8,
- que la parcelle cadastrée section BS, numéro 93, provient de la division de la parcelle cadastrée section BS, numéro 12,
- que la parcelle cadastrée section BS, numéro 96, provient de la division de la parcelle cadastrée section BS, numéro 13,
- que la parcelle cadastrée section BS, numéro 98, provient de la division de la parcelle cadastrée section BS, numéro 17,
- que la parcelle cadastrée section BS, numéro 99, provient de la division de la parcelle cadastrée section BS, numéro 52,
- que la parcelle cadastrée section BS, numéro 102, provient de la division de la parcelle cadastrée section BS, numéro 54,

- que la parcelle cadastrée section BS, numéro 103, provient de la division de la parcelle cadastrée section BS, numéro 55,
- que la parcelle cadastrée section BS, numéro 106, provient de la division de la parcelle cadastrée section BS, numéro 58,
- que la parcelle cadastrée section BS, numéro 108, provient de la division de la parcelle cadastrée section BS, numéro 59,
- que la parcelle cadastrée section BS numéro 109, provient de la division de la parcelle cadastrée section BS numéro 60,
- que la parcelle cadastrée section BS, numéro 117, provient de la division de la parcelle cadastrée section BS, numéro 76,
- que la parcelle cadastrée section BS, numéro 119, provient de la division de la parcelle cadastrée section BS, numéro 77,
- que la parcelle cadastrée section BS, numéro 121, provient de la division de la parcelle cadastrée section BS, numéro 56,

Le tout suivant divers documents d'arpentage publiés au deuxième bureau des hypothèques d'Aix en Provence, le 7 janvier 2010, volume 2010P, numéro 68.

### **Accès**

Le VENDEUR déclare que l'accès à la parcelle vendue s'effectue sur les parcelles restantes lui appartenir comme étant constitutives de la voirie de la ZAC DES FLORIDES, laquelle a été réalisée dans les conditions prévues au paragraphe « Prestations et équipements à charge du Vendeur ».

Les parties déclarent que la présente division parcellaire n'entraîne aucune servitude de quelque nature que ce soit à constituer aux termes des présentes.

### **Association Foncière Urbaine Libre**

Le BIEN forme un lot de l'Association Foncière Urbaine Libre dénommée "ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DU PARC DES FLORIDES".

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pascal BONETTO, notaire à MARIIGNANE le 26 octobre 2017, il a été constitué l'Association Foncière Urbaine Libre « DU PARC DES FLORIDES ».

Aux termes d'un acte de dépôt reçu par Maître Pascal BONETTO, notaire à MARIIGNANE le 24 novembre 2017, il a été déposé le courrier de confirmation de prise de responsabilité dans le fonctionnement de l'AFUL de la ZAC des Florides, en date du 8 novembre 2017 du CM-CIC Lease Société de Crédit-bail Immobilier

Une copie des statuts a été remise ce jour à l'ACQUEREUR, ce que ce dernier reconnaît.

### **IDENTIFICATION DES MEUBLES**

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

### **SUPERFICIE DE PLANCHER ATTACHEE AU TERRAIN**

En application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme, il a été établi un cahier des charges de cession de terrain compris dans la ZAC DES FLORIDES ci-après-visée.

De ce cahier des charges de cession de terrain, il résulte qu'au terrain, objet de la présente vente est affectée une superficie de plancher d'environ 5500 mètres carrés.

### **DESCRIPTIF DU TERRAIN – ARTICLE L 115-4 du Code de l'urbanisme**

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'ACQUEREUR n'ayant pas l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble

en tout ou partie à usage d'habitation, le **VENDEUR** précise qu'aucun bornage n'a été effectué du terrain dont il s'agit.

Le descriptif du terrain aux présentes ne résulte donc pas d'un bornage. L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

#### EFFET RELATIF

La parcelle, objet des présentes, appartenait à **LA COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**, établissement public de coopération intercommunale ayant son siège dans le département **DES BOUCHES DU RHONE**, Le Pharo 58 Boulevard Charles Livon **MARSEILLE (13007)**, identifiée au **SIREN** sous le numéro **241300391**, dont l'existence juridique a cessé le **1er janvier 2016**, par suite des faits et actes suivants :

- Acquisition suivant acte reçu par Maître Pascal BONETTO notaire à **MARIGNANE** le 8 juillet 2009, publié au service de la publicité foncière de **AIX-EN-PROVENCE 2EME** le 17 juillet 2009, volume 2009P, numéro 3578.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pascal BONETTO notaire à **MARIGNANE** le 1er octobre 2008 et le 29 octobre 2008, publié au service de la publicité foncière de **AIX-EN-PROVENCE 2EME** le 20 novembre 2008, volume 2008P, numéro 6878.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pascal BONETTO notaire à **MARIGNANE** le 5 juin 2009 et le 9 juin 2016, publié au service de la publicité foncière de **AIX-EN-PROVENCE 2EME** le 23 juin 2009, volume 2009P, numéro 3092.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pascal BONETTO notaire à **MARIGNANE** le 25 juin 2009 et le 8 juillet 2009, publié au service de la publicité foncière de **AIX-EN-PROVENCE 2EME** le 17 juillet 2009, volume 2009P, numéro 3584.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pascal BONETTO notaire à **MARIGNANE** le 19 novembre 2009 et le 20 novembre 2009, publié au service de la publicité foncière de **AIX-EN-PROVENCE 2EME** le 2 décembre 2009, volume 2009P, numéro 6361.

Aux fins de la publicité foncière, la **METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE**, vendeur aux présentes, s'est substitué à la **COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**, ci-dessus plus amplement identifiée, et par application des articles **L 5218-1**, **L 5217-4** et **L 5211-41** du code général des collectivités territoriales, l'ensemble des biens, droits et obligations de la **COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE** ont été transféré à la **METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE** à titre gratuit sans taxe ni contribution de sécurité immobilière.

#### PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

#### PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **UN MILLION CINQUANTE NEUF MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT UN EUROS ET 10 CENTS**

1 059 481, 10€

Ce prix s'entend **TAXE A LA VALEUR AJOUTEE SUR LA MARGE COMPRISE**.

L'acquisition par le **VENDEUR** n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fournie par le **VENDEUR** s'élève à **CENT CINQUANTE CINQ MILLE CINQ CENT DIX SEPT EUROS 155 517€**.

Le **VENDEUR** est informé que l'administration fiscale, à la différence de la jurisprudence administrative, considère que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant la même qualification juridique peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à **NEUF CENT TROIS MILLE NEUF CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS ET DIX CENTIMES (903 964,10 EUR)**.

### PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les **PARTIES** soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Comme conséquence de ce paiement le **VENDEUR** se désistara le jour de la signature de l'Acte authentique de Vente du privilège de vendeur ainsi que de toute action résolutoire attachée au paiement du prix de vente.

### VERSEMENTS DIRECTS

L'**ACQUEREUR** est informé que tout versement effectué directement par lui au **VENDEUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

### NEGOCIATION

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

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

### FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'acquisition, compte tenu de ce qui précède, s'établit comme suit :

Prix de vente :

- la provision sur frais de l'acte de vente:

Le total s'établit à la somme de :

### REALISATION DU FINANCEMENT

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas faire de l'obtention d'un financement une condition suspensive de la présente acquisition.

## RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

### RESERVES

#### Réserve du droit de préemption

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **VENDEUR** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les **PARTIES** et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

### CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

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

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

### Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur de l'**ACQUEREUR**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** entend donner. Le **VENDEUR** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

### Condition résolutoire au seul bénéfice du vendeur

#### ECHEANCIER DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

L'acquéreur s'engage à réaliser l'opération de construction selon l'échéancier qui suit à savoir :

- signature de la promesse de vente	octobre 2019
- dépôt du permis de construire	juin 2019
- obtention du permis	octobre 2019
- purge du Permis de construire	janvier 2020

- réitération par acte authentique au plus tard fin mars 2020
- lancement des travaux .....

L'acquéreur accepte ce phasage conforme aux engagements pris avec le vendeur.

En cas de non-respect du calendrier, hors cas de retard dans la délivrance du permis de construire et/ou de recours contre le PC, le vendeur pourra adresser deux mises en demeure à l'acquéreur.

En cas d'absence de réponse concrète suite aux mises en demeure, le compromis sera résilié de plein droit et le dépôt de garantie restera acquis au VENDEUR.

### **Conditions suspensives particulières**

**1°/- Obtention de la DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN autorisant la présente vente purgée de tout recours.**

### **2°/ OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE**

#### **Règles générales**

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'**ACQUEREUR** d'un permis de construire express au plus tard en octobre 2019 pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération de construction suivante :

Un Ensemble Immobilier composé de deux bâtiments à usage industriel et de bureaux, d'une Surface de Plancher de 5.500 m<sup>2</sup> savoir 5.480 m<sup>2</sup> SDP répartis 1368 m<sup>2</sup> en bureaux et 4.112 m<sup>2</sup> en Industrie.

L'Acquéreur déclare avoir déposé à la mairie de MARIGNANE le XX sa demande de permis de construire, ce dont il lui a été délivré le récépissé le XX sous le numéro XX

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

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

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'**ACQUEREUR** :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses.

#### **Mise en œuvre**

A l'égard de la délivrance du permis de construire, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

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

conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

- Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de la condition, faisant alors son affaire personnelle des recours.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

- Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

### **Affichage du permis de construire**

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

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

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

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

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

### **Retrait du permis si non réalisation**

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, l'**ACQUEREUR** devra faire procéder au retrait de ce permis.

### **3°/ COMPATIBILITE TECHNIQUE ET ECONOMIQUE DE L'OPERATION**

Les parties conviennent que les résultats des études de sol, de sous-sol, des prélèvements, l'étude géotechnique, de l'audit pollution et de toutes analyses, à réaliser à la diligence et aux frais de l'acquéreur dans le délai de deux mois, ne devront pas remettre en cause la réalisation technique et/ou économique des opérations de construction ou d'aménagement envisagées sur le **BIEN** par l'**ACQUEREUR**.

Dans le cas contraire, et sauf à ce que l'**ACQUEREUR** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques.

Il est ici précisé que le **VENDEUR** autorise l'**ACQUEREUR** à effectuer toutes les démarches susvisées.

Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, l'**ACQUEREUR** devra supprimer à ses frais et sans délai toutes les traces d'études de sol effectuées.

#### **STIPULATION DE PENALITE**

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties 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 à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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

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

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

#### **SEQUESTRE**

L'**ACQUEREUR** déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard le , et ce à titre de dépôt de garantie entre les mains de Maître , dont les références bancaires sont , qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, une somme de . **5% du prix de vente**

En cas de non versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues si bon semble au **VENDEUR**.

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

En cas de non versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues si bon semble au **VENDEUR**.

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

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

Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par l'**ACQUEREUR** lors de la réalisation de l'acte authentique.

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

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

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

**ADHESION A L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE**  
**"ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DU PARC DES FLORIDES"**.

L'**ACQUEREUR** prend les engagements ci-après qui ne prendront effet qu'à compter du jour de signature de l'acte authentique de vente :

- adhérer sans restriction à l'Association Foncière Urbaine Libre "ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DU PARC DES FLORIDES" sus-énoncée en l'exposé qui précède,
- qu'il a pris connaissance des statuts de ladite association par lui-même à l'aide de la copie qui lui en a été remise dès avant ce jour ainsi qu'il le reconnaît.

Toutefois, il est stipulé que l'**ACQUEREUR** est exonéré de toutes charges lui incombant dans le passif grevant ladite association qui a eu ou qui aura comme finalité la réalisation des opérations de remembrement, les travaux de viabilité et les aménagements et tous les frais financiers afférents aux mêmes opérations.

En conséquence, le **VENDEUR** s'engage irrévocablement à acquitter en lieu et place de l'**ACQUEREUR** tout le passif s'appliquant auxdites charges lui incombant par suite de son adhésion à ladite association jusqu'au jour de l'apurement des comptes définitifs des frais relatifs aux opérations de remembrement, de ceux de création de viabilité et des aménagements y faisant suite, des frais financiers, le cas échéant, en un mot toutes les dépenses engagées pour donner au terrain présentement vendu le caractère de terrain à bâtir viabilisé au sens de la réglementation des lotissements.

Etant entendu qu'à compter du jour de la réception définitive des travaux de viabilité mais en tout état de cause à partir du jour de la signature de l'acte authentique de vente, l'**ACQUEREUR** devra participer aux frais d'entretien en versant la cotisation qui lui sera réclamée par l'association à laquelle il vient d'adhérer ou par toute association foncière urbaine libre ayant le même objet qui serait créée ultérieurement après achèvement des travaux.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

### **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté, dite "ZAC DES FLORIDES", créée sur une partie du territoire de la Ville de MARIIGNANE (Bouches du Rhône).

#### **Documents organiques**

Les décisions et documents organiques de cette ZAC résultent des arrêtés et délibérations suivantes :

#### **I- Création**

La ZAC des FLORIDES vient s'inscrire sur une partie de la ZAC BAUSSET-FLORIDES, créée par délibération de la Communauté de Communes MARSEILLE PROVENCE METROPOLE du 15 février 1997, dont le dossier de réalisation a été approuvé par délibération de la Communauté de Communes MARSEILLE PROVENCE METROPOLE le 27 mars 1999, et que la Communauté Urbaine MARSEILLE PROVENCE METROPOLE a reconnu d'intérêt communautaire par délibération n° Eco 4/424/CC en date du 27 juin 2003.

Des études préalables relatives à la création d'un pôle d'activités situé au Nord-Ouest de son territoire ont été engagées en 2002 par la Communauté Urbaine. Les conclusions de ces études ont permis la mise en œuvre d'une démarche d'information et de concertation auprès de la population.

Il est ressorti de ces études, ainsi que du bilan d'étape de la concertation, que cette Zone d'Aménagement Concerté Bausset-Florides ne permettait pas de répondre à la demande exprimée en matière d'implantation d'activités.

Par délibération n° URB 4/599/CC du Conseil de Communauté en date du 27 juin 2005, la Communauté Urbaine MARSEILLE PROVENCE METROPOLE a décidé

de mettre en œuvre une opération d'aménagement destinée à la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'intérêt communautaire à vocation d'activités économiques sur le site des Florides, située pour la quasi-totalité de son périmètre sur la commune de MARIIGNANE, au Sud du Canal du Rove.

Le Conseil de Communauté a pour cela reconnu l'intérêt communautaire de l'opération, approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable, et engagé les études nécessaires à la constitution du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté des Florides.

Dans le cadre de l'élaboration du projet, la COMMUNAUTE URBAINE a lancé une concertation publique conformément aux dispositions de l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme, dont le bilan d'étape a été approuvé par le Conseil de Communauté du 27 juin 2005.

La Zone d'Aménagement Concerté des Florides, qui s'étend sur une superficie d'environ 87 hectares, est située sur un territoire délimité au Nord par le Canal du Rove, à l'ouest par la Route Départementale 9, au Sud par la Route Nationale 568 et à l'Est par la Route Départementale 48.

Le dossier de création de la ZAC DES FLORIDES est constitué d'un plan de situation, d'un plan de délimitation du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (environ 87 ha) et d'un rapport de présentation.

Le mode de réalisation choisi par LA COMMUNAUTE URBAINE est celui de la concession d'aménagement au sens de l'article L300-4 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération du Conseil de Communauté en date du 30 mars 2006 numéro URB 4/259/CC, il a été approuvé le bilan de concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté des Florides, a été créée la Zone d'Aménagement Concerté des Florides et a été approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté des Florides comprenant les pièces prévues à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme.

Aussi dans un souci d'opérationnalité et de lisibilité dans la réalisation du projet communautaire, il a été décidé que le Conseil Communautaire supprime, dans sa séance du 30 mars 2006, la ZAC Bausset-Florides instituée par la Communauté de Communes pour créer la nouvelle ZAC d'intérêt communautaire à vocation d'activités économique des Florides.

Par délibération du Conseil de Communauté en date du 09 octobre 2006 numéro URB 12/867/CC, il a été approuvé l'acquisition par voie amiable ou par voie d'expropriation des parcelles incluses dans le périmètre de la ZAC des Florides à MARIIGNANE, et Monsieur le Président de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE ou son représentant a été autorisé à saisir Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône pour demander l'ouverture de l'enquête publique, prévue par le Code de l'expropriation, et à signer tous les actes nécessaires à l'engagement des procédures et à la constitution des dossiers.

Par délibération numéro URB-299/08/CC en date du 8 février 2008, le bilan de concertation réalisé dans le cadre de la modification du dossier de création a été approuvé ainsi que la modification du dossier de création

Par délibération du Bureau de la Communauté en date du 22 juin 2009 numéro DEV 002-1356/09/BC, il a été approuvé le protocole foncier par lequel la Commune de MARIIGNANE s'engage à céder à la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE un lot de parcelles pour une superficie de 67.505 m<sup>2</sup> sur la commune de MARIIGNANE moyennant la somme de 540.040 € dont le paiement sera échelonné 2/3 en 2009 et le solde en 2010.

## **II-Réalisation**

Par délibération du Conseil de Communauté en date du 19 décembre 2008 numéro DEV 008-910/08/CC, il a été approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Florides.

Par délibération du Conseil de Communauté en date du 19 décembre 2008 numéro AEC 004-916/08/CC, il a été approuvé le principe de la mise en oeuvre d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble à l'intérieur du périmètre de la ZAC des Florides et il a été décidé que le Programme d'Aménagement d'Ensemble sera approuvé quand le périmètre, le programme des équipements publics, son coût, le montant des participations dues par les bénéficiaires d'autorisation de construire ainsi que la durée, auront été déterminées suite aux différentes études.

Par délibération du Conseil de Communauté en date du 11 mai 2009 numéro AEC 009-11/05/09, la Communauté Urbaine a approuvé le Programme d'Aménagement d'Ensemble " Florides".

Cette délibération prévoit :

- \* La réalisation de la voirie de desserte comprise à l'intérieur du périmètre du PAE, ainsi que la connexion de cette voirie sur la route départementale 9 (RD 9);
- \* La réalisation du réseau d'eaux usées ;
- \* La réalisation du réseau d'eaux pluviales ;
- \* La réalisation du réseau d'eau potable (y compris la défense incendie);
- \* La réalisation des travaux de raccordement électrique, éclairage public, télécommunications et gaz ;
- \* La réalisation des espaces verts et des éléments annexes.

La réalisation de ces équipements est conforme au dossier de réalisation de la ZAC des Florides dans laquelle s'inscrit le périmètre de PAE.

Le représentant de la METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE déclare que les délibérations créant et approuvant les documents organiques de la ZAC :

- sont devenues exécutoires par suite de leur transmission à la Préfecture des Bouches du Rhône,
- Ont fait l'objet des mesures d'affichage et de publicité légales,
- Et ont à ce jour acquis un caractère définitif, n'ayant fait l'objet d'aucun retrait ni recours dans les délais légaux à ce jour expirés.

### **III- Déclaration d'utilité publique**

Sans objet.

### **IV- Cahier des charges**

Il a été établi un cahier des charges de cession de terrain de la ZAC DES FLORIDES.

Ce cahier des charges et ses annexes, ont été approuvés par arrêté communautaire numéro DEV 003-1268/09/BC en date du 11 mai 2009.

Ce cahier des charges a été transmis dès avant les présentes à l'ACQUEREUR qui le reconnaît.

L'ACQUEREUR s'engage à respecter les droits, obligations et charges techniques, juridiques et financières mises à sa charge par ce cahier des charges et s'engage à informer ses ayants-droits et ayants-causes de l'obligation qui leur incombera de respecter lesdits droits, obligations et charges.

L'acquéreur déclare que les travaux n'ont pas commencé à ce jour et que l'ouverture de chantier commencera dans le courant du premier trimestre 2017.

A l'égard des dispositions du cahier des charges de cession de terrain, il est d'ores et déjà convenu :

- que l'Acquéreur est autorisé à vendre et à louer avant leur achèvement les constructions à édifier sur le Terrain,
- que le Vendeur renoncera à l'action résolutoire prévue au cahier des charges de cession de terrain en contrepartie de la remise d'une copie de la garantie d'achèvement qu'elle aura le cas échéant obtenue pour la réalisation de tout ou partie du programme de construction à réaliser sur le Terrain vendu.

### **AUTORISATION LOI SUR L'EAU**

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole est titulaire d'un arrêté préfectoral n° 48-2009 EA en date du 15 octobre 2009 délivré par la Préfecture des Bouches du Rhône, portant autorisation au titre de l'article L 214-3 du Code de l'Environnement pour l'aménagement de la ZAC des Florides sur les communes de Marignane et Gignac la Nerthe.

Une copie de cet arrêté est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Cet arrêté a été dument affiché par la Commune de MARIGNANE ainsi qu'il résulte du certificat délivré par la mairie de MARIGNANE le 28 octobre 2009, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Cet arrêté a été dument affiché par la Commune de GIGNAC ainsi qu'il résulte du certificat délivré par la mairie de GIGNAC le 06 novembre 2009, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole justifie à l'ACQUEREUR de l'accomplissement des formalités de publicité relatives à cet arrêté.

### **PRESTATIONS ET EQUIPEMENTS A CHARGE DU VENDEUR**

Le Vendeur et l'acquéreur seront tenus, chacun en ce qui le concerne, au respect de l'ensemble des prescriptions contenues dans les documents applicables dans la ZAC DES FLORIDES, et en particulier dans celles suivantes qui demeureront annexées aux présentes :

- le cahier des charges de cession de terrain et ses annexes

Le Vendeur en sa qualité d'aménageur de la ZAC, est tenu de réaliser les prestations techniques d'aménagement et d'équipement prévues dans les documents de la ZAC.

A cet égard, le représentant de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole déclare que les travaux de viabilisation du lot N° 12 ont été achevés.

En tout état de cause, la desserte dans des conditions normales tant du chantier que des constructions une fois celles-ci achevées sont garanties à l'Acquéreur à compter de ce jour.

### **ENGAGEMENT DE CONSTRUIRE**

L'ACQUEREUR s'engage à réaliser ou à faire réaliser sur le terrain objet des présentes un immeuble à usage de « BUREAUX ET INDUSTRIE ».

L'ACQUEREUR s'oblige à réaliser ces constructions conformément aux règles d'urbanisme en vigueur et aux stipulations du CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN en particulier celles des articles 4 "DELAIS D'EXECUTION", 5 "PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS", 6 "SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR", 7 "VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS", 8 "NULLITE" dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Un acte de dépôt a été établi par Maître Pascal BONETTO, notaire à MARIGNANE le 20 novembre 2009 dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 2 décembre 2009 volume 2009P numéro 6362.

### **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

#### **GARANTIE DE POSSESSION**

Le **VENDEUR** garantira l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

#### GARANTIE DE JOUISSANCE

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

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** 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, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

#### SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles constituées aux termes d'un acte reçu par Maître Pascal BONETTO, notaire à MARIIGNANE le 26 juin 2016 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE, 2<sup>ème</sup>, le 4 avril 2013 volume 2013P numéro 3861 dont la teneur est ci-après relatées :

#### « DESIGNATION DES BIENS

##### - I - FONDS DOMINANT

A MARIIGNANE (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13700 ZAC DES FLORIDES.  
Une parcelle de terrain à bâtir, constituant une partie de l'ilot dénommé "LOT N°12"

Cadastrée :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BS	137	LES FLORIDES	00 ha 24 a 62 ca
	BS	138	LES FLORIDES	00 ha 24 a 69 ca
	BS	139	LES FLORIDES	00 ha 53 a 95 ca

Total surface : 01 ha 03 a 26 ca

##### - II - FONDS SERVANT

A MARIIGNANE (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13700 ZAC DES FLORIDES.  
Un terrain  
Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BS	140	QUR DES FLORIDES	02 ha 41 a 17 ca

#### EFFET RELATIF DU FOND DOMINANT

**Effet relatif**

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Pascal BONETTO, Notaire à MARIGNANE le 5 septembre 2012 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 2EME, le 17 septembre 2012 volume 2012P, numéro 6292.

**EFFET RELATIF DU FOND SERVANT****Effet relatif**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pascal BONETTO Notaire à MARIGNANE le 8 juillet 2009, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 2EME le 17 juillet 2009, volume 2009P, numéro 3578.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pascal BONETTO Notaire à MARIGNANE le 1er octobre 2008 et le 29 octobre 2008, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 2EME le 20 novembre 2008, volume 2008P, numéro 6878.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pascal BONETTO Notaire à MARIGNANE le 5 juin 2009 et le 9 juin 2009, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 2EME le 23 juin 2009, volume 2009P, numéro 3092.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pascal BONETTO Notaire à MARIGNANE le 25 juin 2009 et le 8 juillet 2009, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 2EME le 17 juillet 2009, volume 2009P, numéro 3584.

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Pascal BONETTO Notaire à MARIGNANE le 19 novembre 2009 et le 20 novembre 2009, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 2EME le 2 décembre 2009, volume 2009P, numéro 6361.

**CONSTITUTION DE SERVITUDE****Servitude d'écoulement des eaux**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage d'une canalisation souterraine des eaux pluviales.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de deux mètres (2 m) et sur tout le confront nord du fond servant telle que son emprise est figurée en hachuré orange au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs.

Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tout travaux ultérieures de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apporté à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai. »

- D'autre part, demeurera ci-joint et annexé après mention, le plan de la servitude des flux thermiques pour information. Etant ici précisé que cette servitude ne grève pas la parcelle objet des présentes.

### ETAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le **VENDEUR** 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 l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

En cas de présence de déchets, le **VENDEUR** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus au plus tard pour le jour de la signature de l'acte de vente.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette 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 par complaisance ou négligence.

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.

### CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

### IMPOTS ET TAXES

#### Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

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

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

L'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR**, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.

### **Avantage fiscal lié à un engagement de location**

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

### **ASSURANCE**

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **VENDEUR**, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

### **CONTRAT D'AFFICHAGE**

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

### **DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFUL**

#### **ADHESION A L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE**

L'**ACQUEREUR** déclare :

- adhérer sans restriction à l'Association Foncière Urbaine Libre,
- qu'il a pris connaissance des statuts de l'association par lui-même à l'aide de la copie qui lui en a été remise dès avant ce jour ainsi qu'il le reconnaît.

Cette adhésion prendra effet à la date de signature de l'Acte de Vente

#### **CONVENTIONS RELATIVES A L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE**

##### **Président de l'association**

Le président de l'association est : Monsieur Léo BARLATIER, gérant de la SARL BARYFLOR.

##### **Engagements**

L'**ACQUEREUR** s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues dans les statuts de l'association foncière urbaine.

##### **Convention des parties sur la répartition des charges et travaux**

Le **VENDEUR** réglera au représentant de l'association au moyen des fonds provenant de la vente le coût des travaux décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

L'**ACQUEREUR** supportera les charges à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux qui auraient été décidés à compter de ce jour.

Il est précisé que l'exécution des conventions qui précèdent relatives aux charges et travaux demeurera inopposable à l'association, par suite les demandes s'effectuant auprès du propriétaire connu au moment de celles-ci, il appartient donc aux **PARTIES** de procéder directement entre elles aux comptes et remboursements nécessaires.

### **DIAGNOSTICS**

#### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

##### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est joint.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

### **Etat des risques de pollution des sols**

Un état des risques de pollution des sols est joint.

### **NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS**

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

### **REITERATION AUTHENTIQUE**

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu **au plus tard le 31 mars 2020** par le ministère de **Maître Pascal BONETTO notaire à MARIGNANE**, avec la participation de **Maître Carole POULAIN-CHARPENTIER, notaire à LYON**, assistant l'**ACQUEREUR**, moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- 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 ;
- 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.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les parties.

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire en cours de validité, cadastre modèle "1", répertoire civil.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder le 15 avril 2020.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUEREUR** par la faute duquel le contrat n'a

pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause. Le dépôt de garantie sera conservé par le **VENDEUR**

### **INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER – CONSTITUTION DE CHARGE**

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du **VENDEUR**.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble à l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le **BIEN**.

### **ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION**

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'**ACQUEREUR**. Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit de qui que ce soit.

### **FISCALITE**

#### **REGIME FISCAL DE LA VENTE**

Le **VENDEUR** est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

L'acquisition n'ayant pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition sur la taxe sur la valeur ajoutée s'effectue, conformément aux dispositions de l'article 268 du Code général des impôts, sur la marge dont le **VENDEUR** a fourni au notaire le montant.

Le **VENDEUR**, en sa qualité d'assujetti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de MARSEILLE (Bouches du Rhône) 33 bis rue MONTGRAND, le 1er janvier 2011 où son numéro d'identification est 131 03 08 325 395.

Le montant de la base taxable est de

L'**ACQUEREUR** ayant lui-même la qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A sus visé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un immeuble
- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction.

Les travaux ont l'objet et la consistance suivante :

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

- Et qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier

des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

#### TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

##### Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

###### **Article 1529 II du Code général des impôts**

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

##### Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

#### 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.

#### FRAIS

L'**ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le **VENDEUR** supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur, honoraires estimés conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, à la somme toutes taxes comprises de QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450,00 EUR), seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie ou cas de refus de prêt. Ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

#### REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'**ACQUEREUR** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou 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.

En cas de pluralité de vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.

### **RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DE L'ACQUEREUR**

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

### **REDACTION DE L'ACTE DE VENTE**

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Pascal BONETTO notaire à MARGNANE, avec la participation de Maître Carole POULAIN-CHARPENTIER, notaire à LYON, assistant L'**ACQUEREUR**.

### **REQUISITION**

Les parties donnent pouvoir à tout cleric de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'office notarial du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

### **CORRESPONDANCE**

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** 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 la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

### **RENONCIATION A L'IMPREVISION**

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

### **ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION**

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

### **CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE**

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

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

Cette médiation ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **DISJONCTION DES PIÈCES JOINTES**

Les parties conviennent que les pièces jointes au présent acte sous signature privée pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

FAIT à

Le

Pour le VENDEUR,

Et à MARIIGNANE (13700) 2, Place du 11 novembre,

Le

Pour l'ACQUEREUR

En un seul exemplaire qui, à la réquisition des parties, reste en la garde et possession de l'Office Notarial, 2, Place du 11 Novembre à MARIIGNANE, constitué pour cette tâche mandataire commun de ces parties, qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Les présentes comprenant :

- vingt-huit pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

