

101911801

LBD/LB/

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,

LE

À pour et à pour ,

Maître Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, Notaire associé membre de la société dénommée « LES NOTAIRES DU GRAND PRADO », Société par Actions Simplifiée sise à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), 31 Allées Turcat Méry,

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR -

La Société dénommée **SNC BAOU DE SORMIOU**, Société en nom collectif au capital de 16000 €, dont le siège est à MARSEILLE (13008), Hermès Park Avenue d'Haïfa, identifiée au SIREN sous le numéro 342917176 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

- ACQUEREUR -

La **METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE**, identifiée au SIREN sous le numéro 200054807, organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège administratif est à MARSEILLE 7ÈME ARRONDISSEMENT (13007), 58 boulevard Charles Livon.

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.

QUOTITES ACQUISES

La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE acquiert la pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SNC BAOU DE SORMIOU est représentée à l'acte par ++++ .

- La collectivité territoriale dénommée METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE est représentée à l'acte **Monsieur Christian AMIRATY, 2ème Conseiller de la Métropole délégué au Patrimoine et Politique Immobilière**, conseiller de Territoire Marseille Provence, Membre du Bureau de la Métropole d'Aix Marseille Provence, Maire de Gignac-la-Nerthe.

Monsieur Christian AMIRATY, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de fonction qui lui a été consentie suivant **un arrêté n°22/201 CM pris par Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole d'Aix Marseille Provence en date du 11 juillet 2022.**

Une copie de cette délégation de fonction est ci-annexée.

Madame Martine VASSAL, ayant été nommée Présidente de la Métropole d'Aix Marseille Provence aux termes d'une séance en Conseil Métropolitain en date du 9 juillet 2020 et agissant pour le compte de ladite Métropole en vertu de la délégation de compétence **qui lui a été consentie par le Conseil de la Métropole suivant délibération n° FBPA 051-12058/22/CM en date du 30 Juin 2022.**

Copie du procès-verbal de la séance du 9 juillet 2020 et de la délégation de compétence sont ci-annexées.

Monsieur Christian AMIRATY est également spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du bureau de la Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE en date du 20 Octobre 2022 approuvant la présente acquisition au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du ++++ et dont une copie a été adressée à la Préfecture des BOUCHES DU RHONE dans le cadre de son contrôle de légalité.

Copies de cette délibération et de l'avis du domaine sont demeurées ci-annexées.

Monsieur Christian AMIRATY es-qualités, déclare :

- que ladite délibération a été régulièrement publiée,
- qu'à ce jour cette délibération n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun déféré préfectoral,
- qu'il requiert le notaire soussigné d'établir le présent acte de vente sans que le délai de 2 mois prévu par l'article L 2131-6 du Code Général des Collectivités Territoriales soit écoulé

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées,.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de vendeurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la communauté de communes.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

EXPOSE

Préalablement à l'acte objet des présentes, il est ici exposé ce qui suit :

1- Projet de construction « LES RESTANQUES »

Le **VENDEUR** réalise actuellement l'édification d'un ensemble immobilier dénommé « **LES RESTANQUES** » sur un tènement foncier situé à MARSEILLE (13009) Chemin de Sormiou, cadastré Section D numéros 276 et 280.

L'accès futur de cet ensemble immobilier s'effectuera par l'Avenue Colgate puis par la future voie dénommée « *Allée des Calanques* » à créer sur les parcelles cadastrées Section D numéros 277, 278 et 279.

Les parcelles cadastrées Section D 278 et 279 sont grevées d'emplacements réservés au profit de la Métropole Aix Marseille pour la création d'une voie d'accès (*Allée des Calanques*) ainsi que pour son aménagement paysager.

Un extrait des planches du PLUi du Territoire Marseille Provence matérialisant les emplacements réservés est ci-annexé. **Annexe**

Afin de désenclaver le quartier, la METROPOLE AIX MARSEILLE s'est engagée à aménager la voie nouvelle de liaison entre la rue Yann de l'Ecotais et l'Avenue Colgate.

Les parcelles objet des présentes sont impactées par la réalisation de cette opération d'aménagement.

2-Réalisation de travaux

Pour les besoins de la réalisation du projet de construction de l'ensemble immobilier « **LES RESTANQUES** » le **VENDEUR** a fait réaliser sur le terrain un diagnostic de la qualité environnementale des sols ainsi qu'il résulte d'un rapport dressé le 31 Mai 2021 par SOL-2 E faisant apparaître la présence de terres polluées sur le terrain à évacuer en décharges spéciales.

Une copie du diagnostic est ci-annexée.

Les parties ont convenu que le **VENDEUR** réalise les travaux de retrait des terres polluées et en supporte le coût.

Le **VENDEUR** a fait évacuer les terres présentes sur le terrain et a fait réaliser **pour partie seulement** les travaux de terrassement par l'entreprise dénommée SARL TRTP dont le siège social est CHATEAUNEUF LES MARTIGUES.

Il résulte du constat dressé par Maître ALDEBERT, huissier de justice à MARSEILLE, le 7 Juillet 2022 ce qui suit littéralement retranscrit par extrait : « *Aujourd'hui, je constate que les terres ont été évacuées, que le terrain est mis à plat, la pelleteuse a été enlevée.* »

Concernant la planéité du terrain, je constate un petit talus dans la portion la plus à l'Est du terrain, dans le sens Nord-Sud. »

Une copie du constat est ci-annexée.

Le **VENDEUR** s'engage à réaliser le surplus des travaux de terrassement dès que les travaux de gros œuvre et de remblais du programme de construction « **LES RESTANQUES** » seront achevés.

3- Détermination du prix d'acquisition - Avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat

Aux termes de négociations entreprises en vue de parvenir à l'acquisition des objet des présentes et au vu des avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, les parties se sont entendues sur un prix d'acquisition des terrains arrêté à un prix de TROIS CENT CINQUANTE-SEPT MILLE HUIT CENT QUATRE EUROS (357 804,00 EUR).

Un avis a été délivré en date du ++++et dont une copie est ci-annexée.
Annexe 2

5-Bureau Métropolitain du 20 Octobre 2022

Par délibération n°+++ du ++++ le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le projet d'acquisition des emprises nécessaires à la réalisation de la voie nouvelle dénommée « *Allée des Calanques* »

Il est ici précisé :

- Que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales le prévoit,
- Que la Métropole renonce au délai de deux mois prévus par l'article L 2136-6 du Code Général des Collectivités Territoriales concernant le paiement du prix.

CECI EXPOSE, il est passé à l'acte objet des présentes

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A MARSEILLE 9ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13009

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
852	D	277	CHE DE SORMIOU	00 ha 00 a 59 ca
852	D	278	CHE DE SORMIOU	00 ha 02 a 08 ca
852	D	279	CHE DE SORMIOU	00 ha 30 a 71 ca
852	D	62	CHE DE SORMIOU	00 ha 04 a 23 ca

Total surface : 00 ha 37 a 61 ca

Rappel des Divisions cadastrales

Les parcelles cadastrées Section D numéros 277, 278 et 279 proviennent de la division de la parcelle originellement cadastrée **Section D numéro 245** ayant fait l'objet d'une division cadastrale en quatre nouvelles parcelles cadastrées savoir :

- Section D n°277 d'une contenance de 59 ca : objet des présentes
- Section D n°278 d'une contenance de 02 a 08 ca : objet des présentes
- Section D n°279 d'une contenance de 30a 71ca : objet des présentes
- Section D n°280 d'une contenance de 50a 15ca formant pour partie l'assiette de l'ensemble immobilier LES RESTANQUES.

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage portant le numéro 558 D en date du 30 novembre 2021 dressé par Monsieur Hugues DE COMBARIEU, géomètre expert.

EFFET RELATIF

Acquisition sous condition résolutoire suivant acte reçu par Maître DIGNÉ notaire à MARSEILLE le 4 mars 1988 , publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 10 juin 1988, volume 1988P, numéro 4355.

constatation de la non réalisation de la condition résolutoire suivant acte reçu par Maître VIGNAL notaire à MARSEILLE le 14 avril 1988 , publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 14 avril 1988, volume 1988P, numéro 4356.

acte rectificatif et complémentaire aux actes du 4 mars 1988 et du 14 avril 1988 suivant acte reçu par Maître VIGNAL notaire à MARSEILLE le 14 avril 1988 , publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 10 juin 1988, volume 1988P, numéro 4357.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

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.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

P R I X

La vente est conclue moyennant le prix de **TROIS CENT CINQUANTE-SEPT MILLE HUIT CENT QUATRE EUROS (357 804,00 EUR)**,

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** s'oblige à payer le prix au **VENDEUR**, aussitôt après l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes au serce de publicité foncière compétent.

Le paiement sera effectué par l'**ACQUEREUR** conformément à la réglementation en vigueur, entre les mains du notaire soussigné, sur mandat établi au nom du **VENDEUR**, mais payable en l'acquit du notaire soussigné.

Le règlement de ce mandat entre les mains du notaire soussigné libérera entièrement et définitivement l'**ACQUEREUR** envers le **VENDEUR** du montant du prix de la présente vente.

Toutefois la **METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** s'engage à payer immédiatement ce prix en conformité des dispositions des décrets 2016-33 du 20 janvier 2016 et 2003-301 du 2 avril 2003, sur production d'un certificat au notaire soussigné, par lequel il atteste sous sa responsabilité qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou promesse de vente antérieure sur le bien objet des présentes et s'engage à prendre à sa charge les sommes qui après paiement au **VENDEUR** du prix d'acquisition s'avèreraient dues à la suite de la publication de l'acte authentique au fichier immobilier à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire.

INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC DU CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES

Aux présentes est à l'instant intervenue **++++**, clerc de l'office notarial de Maître Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, notaire soussignée, domiciliée professionnellement à MARSEILLE (13008), 31 Allées Turcat Méry.

LAQUELLE, agissant au nom et comme mandataire de Monsieur Jean-Christophe CAYRE, Comptable de la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE.

En vertu d'une procuration sous signatures privées en date du **+++** dont l'original est demeuré ci-joint et annexé aux présentes **après mention**.

Aux termes de ladite procuration, Monsieur Jean-Christophe CAYRE a donné pouvoir, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à Madame **+++**, clerc en l'Etude de Maître BOTTARI-DEPIEDS, notaire, à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la vente entre les parties susnommées et a déclaré prendre acte des modalités de paiement du prix telles qu'elles sont définies ci-dessus.

NANTISSEMENT - CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent de séquestrer entre les mains de :

+++ Comptable de l'office notarial de Maître Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, notaire soussignée, domiciliée professionnellement à MARSEILLE (13008), 31 Allées Turcat Méry.

Intervenant aux présentes et qui accepte, la somme de TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 EUR) représentant partie du prix à la sûreté des engagements pris par le **VENDEUR** d'exécuter les travaux de finition du terrassement et de remise à niveau des terres ainsi que rappelé dans l'exposé qui précède.

Le séquestre sera bien et valablement déchargé de sa mission par la remise des fonds :

- au **VENDEUR**, directement et hors la présence de l'**ACQUEREUR** sur la justification de l'exécution des travaux à la date convenue ou d'un exploit d'Huissier constatant l'exécution de ces travaux,

- à l'**ACQUEREUR**, directement et hors la présence du **VENDEUR**, à concurrence des indemnités qui lui seront dues sur la présentation d'un exploit d'Huissier constatant la non-exécution de l'engagement ci-dessus par le **VENDEUR** à la date prévue,
- à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de contestations.

Le séquestre sera seul juge des justifications qui lui seront fournies et pourra toujours exiger décharge de sa mission par acte authentique.

Pour sûreté de l'engagement qu'il a pris, le **VENDEUR** affecte spécialement, à titre de gage et nantissement, au profit de l'**ACQUEREUR** qui l'accepte, la somme séquestrée, et ce, jusqu'à l'exécution de l'engagement.

Cette constitution de séquestre ne pourra nuire à la libération de l'**ACQUEREUR**, la quittance ci-dessus donnée étant définitive.

Cette indemnité est stipulée non réductible même en cas d'exécution partielle des travaux.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3.

DECLARATIONS FISCALES

Seul le **VENDEUR** déclare agir aux présentes en qualité d'assujetti en tant que tel à la TVA au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Le BIEN n'est pas un immeuble neuf tel que défini par l'article 257 I 2 2° du Code Général des Impôts

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition sous condition résolutoire suivant acte reçu par Maître DIGNE, notaire à MARSEILLE le 4 mars 1988.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3, le 10 juin 1988 volume 1988P, numéro 4355.

constatation de la non réalisation de la condition résolutoire suivant acte reçu par Maître VIGNAL, notaire à MARSEILLE le 14 avril 1988

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3, le 14 avril 1988 volume 1988P, numéro 4356.

acte rectificatif et complémentaire aux actes du 4 mars 1988 et du 14 avril 1988 suivant acte reçu par Maître VIGNAL, notaire à MARSEILLE le 14 avril 1988

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3, le 10 juin 1988 volume 1988P, numéro 4357.

Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

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

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

Le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du .

Cet avis est annexé.

IMPOT SUR LA MUTATION

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de TROIS CENT CINQUANTE-SEPT MILLE HUIT CENT QUATRE EUROS (357 804,00 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>				
<i>départementale</i>	x	0,00 %	=	0,00
357 804,00				
<i>Frais d'assiette</i>				
0,00	x	0,00 %	=	0,00
TOTAL				0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantit 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 relatifs au **BIEN**.

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'oblige, 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**.

Un état hypothécaire délivré le _____ et certifié à la date du _____ ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

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

L'état hypothécaire délivré par le service de publicité foncière révèle, sur les parcelles d'origines rappelées ci-après au paragraphe **ORIGINE DE PROPRIETE**, les servitudes suivantes :

1-Servitude de cour commune constituée aux termes d'un acte reçu par Maître OLLIVE, notaire à MARSEILLE, le 7 Février 1990 publié au service de publicité foncière de Marseille 3 le 12 Février 1990, volume 90P numéro 1270, dont la teneur est retranscrite dans une note ci-annexée. **Annexe**

Fonds servant : Parcelle Section D 125

Fonds dominant : Parcelle Section D 132

Le VENDEUR déclare que cette servitude ne concerne pas le BIEN objet des présentes

2-Servitude de passage constituée aux termes d'un acte reçu par Maître OLLIVE, notaire à MARSEILLE, le 7 Février 1990 publié au service de publicité foncière de Marseille 3 le 12 Février 1990, volume 90P numéro 1270, dont la teneur est retranscrite dans une note ci-annexée avec le plan. **Annexe**

Fonds servant : Parcelle Section D 132

Fonds dominant : Parcelle Section D 125

Le VENDEUR déclare que cette servitude ne concerne pas le BIEN objet des présentes

3-Servitude de passage piétons et véhicules constituée aux termes d'un acte reçu par Maître VIGNAL, notaire à MARSEILLE, le 23 Décembre 1992 publié au service de publicité foncière de Marseille 3 le 25 Janvier 1993, volume 93P numéro 632, dont la teneur est retranscrite dans **une note ci-annexée. Annexe**

Fonds servant : Parcelle Section D 132

Fonds dominant : Parcelle Section D 133

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare que ladite servitude avait été constituée afin de permettre l'accès à des véhicules de livraison du centre commercial (E.LECLERC) édifié sur la parcelle cadastrée Section D 133.

Le **VENDEUR** a conclu en date du 17 Novembre 2021 un protocole foncier avec la SCI IMMOROY portant sur la renonciation par la SCI IMMOROY à la servitude de passage sur la parcelle cadastrée Section D 276 et l'acquisition de la parcelle cadastrée Section D 275.

Ledit protocole contenant en outre l'autorisation donnée par la SCI IMMOROY au profit de la SNC BAOU DE SORMIOU d'implanter provisoirement des tirants en tréfonds de la propriété de la SCI IMMOROY cadastrée section D 133.

(Acte doit être signé le 23/9/22)

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans 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, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**

CONTENANCE

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

IMPOTS ET TAXES

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

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

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

L'**ACQUEREUR** règlera à première demande 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.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Une note de renseignements d'urbanisme a été délivrée par le service d'urbanisme SAS TOMBAREL, Conseils de la Chambre des Notaires des Bouches-du-Rhône, situé à MARSEILLE (13008), 1 rue du Rhône, le +++ci-annexée.

Les dispositions contenues dans la note de renseignements d'urbanisme sont ci-dessous littéralement retranscrites :

« RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE :

Suivant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE approuvé le 19 Décembre 2019, opposable depuis le 28 Janvier 2020 :

I. PLUI - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ÉCRITES :

ZONE URBAINE permet notamment le développement de collectifs discontinus.

SECTEUR UC2 dans lequel les emprises au sol maximales sont globalement limitées à 30 % avec des hauteurs de façade maximales limitées à 16 mètres.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Immeuble situé dans la zone d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines"** et éventuellement soumis à ses dispositions.

Dans un rapport de compatibilité, l'OAP-QAFU s'impose à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration, excepté dans les sites patrimoniaux remarquables tels que les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et sur les terrains couverts par un polygone constructible délimité par le règlement graphique.

II. PLUI - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GRAPHIQUES :

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Immeuble situé dans la zone d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - sectorielle "LA JARRE"** et éventuellement soumis à ses dispositions. Dans un rapport de compatibilité, les OAP s'imposent à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

Urbanisme :

Immeuble situé dans un périmètre de **sursis à statuer** sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations ; afin de prendre en considération la mise à l'étude du projet d'aménagement urbain des **Hauts de Mazargues** (DCM N° 10/0204/DEVD).

Le sursis à statuer est une mesure conservatoire permettant de différer l'autorisation d'urbanisme et d'interdire temporairement au pétitionnaire le droit de réaliser son projet afin de prendre en considération les enjeux d'un projet d'aménagement urbain (Article L.424-1 du code de l'Urbanisme).

Emplacements réservés :

En l'état graphique du PLUi (voir extrait ci-joint), l'immeuble est partiellement situé dans l'emplacement réservé VO-024, pour la création d'une voie, au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille Provence.

Patrimoine Urbain et Naturel :

Risques :

Autres :

III. DROIT DE PRÉEMPTION GREVANT L'IMMEUBLE :

Immeuble situé dans le périmètre du **Droit de Préemption Urbain Simple (DPUS)**.

Immeuble non situé dans :

- un périmètre de préemption renforcé pris en application du dernier alinéa de l'article L.211.4 du Code de l'Urbanisme,
- une zone d'aménagement différé,
- une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble du département).
- un périmètre où s'applique un Droit de Préemption Fonds de Commerce (DPFDC) concernant les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et des terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés.

IV. PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES (PPR) :

PPR approuvé(s) :

Servitude PM1 **Plan de Prévention des Risques** naturels prévisibles (PPR) mouvements différentiels de terrain, Phénomène de retrait gonflement des argiles : Immeuble situé dans une **zone B3** correspondant aux secteurs exposés à un aléa faible. Dans cette zone et pour toute construction, il est fortement recommandé de mettre en œuvre les mesures de réduction de la vulnérabilité proposées en zone B2 / en application des articles L. 562-1 et suivants du code de l'environnement.

Porter à Connaissance (PAC) :

Suivant les dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 précisant les modalités de définition des zones exposées au phénomène de **mouvement de terrain différentiel** consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux mentionnées à l'article L. 112-20 du Code de la Construction et de l'Habitation et suivants, applicables à compter du 1er janvier 2020, l'immeuble est situé dans la zone d'exposition **moyenne** (préalablement à tout projet de construction, l'immeuble est **soumis à une étude géotechnique**).

V. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP) :

Néant en l'état graphique du PLUi.

VI. INFORMATIONS ANNEXES :

Habitat / Politique de la ville :

*Immeuble situé dans un quartier faisant l'objet d'un **Programme de Rénovation Urbaine (zone ANRU "Les Hauts de Mazargues")**, prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.*

Conclue entre l'ANRU, les porteurs de projet et les maîtres d'oeuvre, cette convention permet de structurer des partenariats avec les acteurs nationaux et locaux pour mettre en commun les stratégies et les moyens mobilisés en faveur du renouvellement des quartiers de la Politique de la ville. L'objectif principal de cette convention est d'adapter les moyens aux besoins des territoires : des mécanismes d'exonérations s'appliquent à l'intérieur de ces périmètres.

*Immeuble entièrement situé dans le périmètre de **300 mètres d'un Quartier Prioritaire (QP)** de la Politique de la Ville relatif à la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 Février 2014, (dont les modalités de détermination sont détaillées dans le décret n° 2014-767 du 3 Juillet 2014).*

Les quartiers prioritaires désignent des territoires étant les cibles prioritaires de la politique de la ville. Ils sont définis en fonction des considérations locales liées aux difficultés que connaissent les habitants de ces territoires. Des mécanismes d'exonérations s'appliquent à l'intérieur de ces périmètres.

VII. PLUI - SERVITUDES D'ALIGNEMENT :

*En l'état graphique du PLUi (cf extrait du plan ci-joint), l'immeuble est intéressé par l'emplacement réservé **M09-021** pour la création d'une voie de 14 mètres au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille Provence. »*

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations mais également sur la nature juridique de ladite note.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Le bénéficiaire du droit de préemption étant l'**ACQUEREUR**, la vente n'a pas à être notifiée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Rappel des textes

Le Notaire informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement modifié par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 173 ci-après relatées :

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

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

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article «

Le projet de décret d'application de ces dispositions, visé par le dernier alinéa de l'article susvisé, est au jour de la conclusion des présentes en cours d'élaboration. **Dans cette attente, il convient de se reporter aux bases de données publiques que constituent BASOL et BASIAS.**

Le Notaire informe les Parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement modifié par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 173 ci-après relatées :

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

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

A défaut, 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.»

Le Notaire Soussigné attire l'attention des Parties sur les dispositions de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement ci-après relatées :

"Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...]".

Etant ici précisé que l'article L. 541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :

Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...] ».

Et que l'article L. 541-2 du Code de l'environnement dispose que : *« tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre ».*

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).

- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La consultation de ces bases de données publiques n'a pas mis en évidence l'existence d'un risque de pollution des sols au sens des dispositions précitées.

Les résultats des consultations sont ci-annexés.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration sur les lieux objet des présentes (Hypothèse 1) ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'Immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ;
- qu'il ne dispose pas d'autre information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée autre que ce qui est indiqué ci-avant ;
- qu'à sa connaissance l'Immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation au titre de la loi sur l'eau (articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L. 211-5 du Code de l'environnement.
- ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais déposé et qu'à sa connaissance il n'a jamais été déposé, ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'Immeuble.

DIAGNOSTIC QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES SOLS

Le **VENDEUR** a fait réaliser sur le terrain un diagnostic de la qualité environnementale des sols ainsi qu'il résulte d'un rapport dressé le 31 Mai 2021 par SOL-2 E.

Une copie du diagnostic est **ci-annexée.**

Il résulte des conclusions et recommandations du diagnostic ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

« Risques sanitaires : Au regard des éléments précédents et du retour d'expérience de SOL-2 E, compte tenu de l'élimination des terres par la future excavation d'une majorité du site et du recouvrement préconisé (polyane étanche et épaisseur de terres saines et pérennes de 30 à 50 cm) des éventuelles terres excavées réutilisées sur place, l'état des sols ne présentent pas de risque sanitaire pour le projet considéré ».

Le **VENDEUR** s'engage à respecter les préconisations contenues dans le diagnostic. L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Le **VENDEUR** déclare et garantit qu'il n'a été généré aucune pollution sur le BIEN de son fait depuis la réalisation desdites études.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est **annexé**.

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 annexé.

ORIGINE DE PROPRIETE

1 - Acquisition sous condition résolutoire

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe DIGNE, notaire à MARSEILLE, le 4 Mars 1988, publié au service de publicité foncière de MARSEILLE 3^{ème}, le 10 Juin 1988, volume 88 P, n° 4355,

La société dénommée "SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION MEDITERRANEENNE" par abréviation LOGIREM, société anonyme au capital de deux cent cinquante mille francs, ayant son siège social à Marseille (3°), 6 Rue Pierre Leca, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le n° R.C.S. MARSEILLE B 060 804 770.

A vendu, sous condition résolutoire, à la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU BAOU DE SORMIOU" société civile de construction vente, ayant son siège social à Marseille (8°), Les Collines de Marseilleveyre, Bâtiment C, 93 rue Floralía, alors immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le n° D 342 917 176.

Diverses parcelles cadastrales en ce compris la parcelle originellement cadastrée section D numéro 31 visée dans le paragraphe « Origine cadastrale » sus visée.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de base de DIX NEUF MILLIONS SIX CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE SEPT CENT SOIXANTE FRANCS (19.685.760,00 Francs) T.V.A. incluse, stipulé révisable à hauteur de la somme de 11.500.000 Francs H.T. en fonction de la variation de l'indice TP 01 entre le 31 Août 1987 et les dates de paiements effectifs du prix dont s'agit.

Toutefois la somme de 8.625.000,00 Francs H.T. représentant 75% dudit prix n'était révisable que jusqu'à la date du 4 Mars 1988, le surplus soit la somme de 2.875.000,00 Francs restant révisable jusqu'à la date de son paiement effectif.

Ce prix a été payé comptant et quittancé dans l'acte, à concurrence de ONZE MILLIONS HUIT CENT CINQUANTE HUIT MILLE FRANCS (11.858.000,00 Francs) auquel s'ajoutait la somme de CENT SOIXANTE QUATRE MILLE SIX CENT ONZE FRANCS VINGT HUIT CENTIMES (164.611,28 Francs T.V.A. incluse), montant de la révision due sur 8.625.000,00 Francs à la date de l'acte.

Quant au solde du prix, soit la somme de SEPT MILLIONS HUIT CENT VINGT SEPT MILLE SEPT CENT SOIXANTE FRANCS (7.827.760,00 Francs) et le montant de la révision sur la somme de DEUX MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE QUINZE MILLE FRANCS (2.875.000,00 Francs), ils ont été stipulés payables à terme.

Il a été expressément convenu entre les parties que la somme de 3.438.000,00 Francs, partie du prix de vente payé comptant s'appliquant à la zone d'habitation serait productive d'intérêts à la charge du vendeur, au profit de

l'acquéreur, au taux de 8,00 % l'an à compter du 31 Décembre 1987 jusqu'à la date ci-après fixée :

- soit jusqu'à la date effective du démarrage des travaux de la Cité pour le relogement des habitants de la Cité Provisoire de la Cayolle,
- soit lors de la substitution à ce programme de construction de ladite Cité d'un programme de relogement émanant de la Ville de Marseille ou de l'Etat et dont la mise en œuvre devrait permettre d'atteindre l'objectif de résorption finale de la Cité Provisoire de la Cayolle,
- soit jusqu'à la date effective de démarrage, par l'acquéreur, des premiers travaux de construction de la zone d'habitation, à l'exception des terrassements préalables aux travaux de mise en état des sols pour la réalisation des plateformes des constructions et des V.R.D.,
- soit lors du relogement effectif de 8 familles de la Cité Provisoire de la Cayolle.

Lesquels intérêts cesseraient d'être dus dès réalisation de l'un des événements ci-dessus et seraient capitalisés pour venir en déduction de la partie du prix payable à terme lors de la réalisation de l'un des événements.

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix ci-dessus, le Vendeur s'est réservé le privilège de Vendeur indépendamment de l'action résolutoire.

Toutefois, le Vendeur a dispensé le notaire de prendre cette inscription, si dans le mois de la signature de l'acte l'Acquéreur fournissait un engagement de caution solidaire, par une Banque ou un Etablissement de crédit, avec renonciation au bénéfice de discussion et de division.

L'Acquéreur ayant satisfait à l'obligation ci-dessus contractée envers le Vendeur, l'inscription dont s'agit n'a pas été formalisée.

Il est ici précisé :

- qu'aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés en date du 10 Juin 1991 le siège social de la société "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU BAOU DE SORMIOU" a été transféré à MARSEILLE (8ème), "Hermès Park", Avenue d'Haïfa

- qu'aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés en date du 20 Juin 1991, la société "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU BAOU DE SORMIOU" a été transformée en société en nom collectif.

Les copies certifiées conformes des procès-verbaux desdites assemblées sont demeurées jointes et annexées à la minute d'un acte reçu par Maître Christian VIGNAL, Notaire à MARSEILLE, le 23 Décembre 1992, publié au service de publicité foncière de MARSEILLE 3ème, le 25 Janvier 1993, volume 93 P, n° 632.

2 - Constatation de la non-réalisation de la condition résolutoire

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christian VIGNAL, notaire à MARSEILLE, le 14 Avril 1988, dont une expédition a été publiée au service de publicité foncière de MARSEILLE 3ème, le 10 Juin 1988, Volume 88P, numéro 4356, il a été procédé à la constatation de la non réalisation de la condition résolutoire contenue dans l'acte de vente ci-dessus analysé.

3 - Acte rectificatif et complémentaire aux actes du 4 Mars 1988 et du 14 Avril 1988 ci-dessus analysés

Pour satisfaire aux prescriptions imposées par la réglementation en matière de publicité foncière et parvenir à la publication des deux actes ci-dessus analysés, il a été dressé par Maître Christian VIGNAL, notaire à MARSEILLE, le 3 Juin 1988, un acte rectificatif et complémentaire aux deux actes ci-dessus.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de publicité foncière de MARSEILLE 3ème, le 10 Juin 1988, Volume 88P, numéro 4357.

4 - Paiement du solde du prix - Renonciation au privilège de vendeur et à l'action résolutoire

Aux termes d'une lettre en date du 28 janvier 1997, la LOGIREM a reconnu que le solde du prix de vente ci-dessus a été intégralement payé par la SNC BAOU DE SORMIOU. Par la même lettre, la LOGIREM a renoncé purement et simplement à

son privilège de vendeur et s'est désisté définitivement de l'action résolutoire résultant de l'acte reçu par Maître VIGNAL, Notaire à MARSEILLE, du 4 mars 1988 sus-analysé.

L'original de cette lettre est demeuré joint et annexé à la minute d'un acte reçu par Maître Christian VIGNAL, Notaire à MARSEILLE, le 28 novembre 1997 (Règlement de copropriété - état descriptif de division de l'ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE LES HAUTS DE MAZARGUES »)

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles 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.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

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

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui 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.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante :

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : .
 Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur 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.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le 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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sur vingt et un pages

Comprenant

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

Paraphes

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

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