

Projet du 14-10-2022

Projet intermédiaire non engageant et dont la version définitive est sujette à l'accord final de la gouvernance des Parties »

9348201 VIP/ANM/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,**

**Le**

**A [●], au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître [●], Notaire associé de la [●], titulaire d'un office notarial à [●],**

**Avec [●] de Maître [●], notaire à [●], assistant [●].**

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

#### **PROMETTANT**

La Société dénommée **TotalEnergies Raffinage France**, Société par actions simplifiée au capital de 190593116.1,00 €, dont le siège est à COURBEVOIE (92400), 2, Place Jean Millier La Défense, identifiée au SIREN sous le numéro 529221749 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE CEDEX.

#### **BENEFICIAIRE**

La **METROPOLE D'AIX-MARSEILLE PROVENCE**, Etablissement public de coopération intercommunale, personne morale de droit public située dans le département des Bouches du Rhône, 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

## DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

### **Concernant la société TotalEnergies Raffinage France**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

## DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN

Le représentant de la Métropole Aix-Marseille Provence est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée prise par le Bureau de la Métropole numéro URBA [●] en date du [●] visé par La Préfecture des Bouches du Rhône le [●] dont une ampliation est annexée.

### (Annexe n° 1 : DELIBERATION DU [●] DE LA METROPOLE)

Il déclare

- 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 le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

## PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée TotalEnergies Raffinage France est représentée à l'acte par [●] collaborateur au sein de l'office soussigné / participant ayant tous pouvoirs aux présentes en vertu d'un pouvoir sous seing privé en date à COURBEVOIE du [●] consenti par Monsieur Jean-Marc DURAND, dont une copie est annexée aux présentes.

Monsieur Jean-Marc DURAND agit lui-même aux présentes en sa qualité de Président de la société TotalEnergies Raffinage France, nommé à cette fonction pour une durée illimitée aux termes d'une décision des actionnaires en date du [●] et non révoquée depuis, ayant tous pouvoirs aux présentes en vertu des statuts.

### (Annexe n° 2 : POUVOIRS DU PROMETTANT)

Le **PROMETTANT** déclare et garantit, que la dénomination de la société était anciennement la « TOTAL RAFFINAGE FRANCE », et que par suite d'une décision extraordinaire de l'associé unique en date du 28 juin 2021, la nouvelle dénomination adoptée pour la société est « **TotalEnergies Raffinage France** »,

Une copie de ladite décision de changement de dénomination demeure ci-annexée.

### (Annexe n° 3 : PROCES-VERBAL DU 28 JUIN 2021)

- La METROPOLE D'AIX-MARSEILLE PROVENCE est représentée à l'acte par Monsieur Christian AMIRATY, 2ème conseiller Délégué membre du bureau de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, en vertu du procès-verbal n° HN 005-8069/20/CM en date du 9 juillet 2020, 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 21/015/CM en date du 3 février 2021 visée par la Préfecture de MARSEILLE le 3 février 2021 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Madame Martine VASSAL, elle-même présidente, en vertu du procès-verbal n° HN 001-8065/20 CM en date du 9 juillet 2020, 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 002-8074/20/CM visée par la Préfecture de MARSEILLE le 17 juillet 2020 dont une copie est demeurée ci-annexée.

(Annexe n° 4 : POUVOIRS DU BENEFICIAIRE)

### **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 **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** 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 **PROMETTANT** 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 du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** 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 **PROMETTANT** 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.

Préalablement aux conventions des parties, il est exposé ce qui suit.

### **EXPOSE**

#### **ENVOI PREALABLE DU PROJET D'ACTE**

Les parties précisent qu'un projet des présentes leur a été adressé préalablement.

Toutes modifications éventuellement effectuées ci-dessous ne concernent que des éléments non-essentiels au contrat principal ou ont été demandées par les parties ou dûment approuvées par elles.

### **GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS**

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :

*"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."*

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le bien faisant l'objet de la présente promesse de vente.

### PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

**OBJET DU CONTRAT**  
**TERMINOLOGIE**  
**DESIGNATION**  
**DELAI - REALISATION - CARENCE**  
**PROPRIETE - JOUISSANCE**  
**PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**  
**RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES**  
**CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**  
**REGLEMENTATIONS PARTICULIERES**  
**FISCALITE**  
**SUBSTITUTION**  
**DISPOSITIONS TRANSITOIRES**  
**AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE**

### OBJET DU CONTRAT PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

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

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

### TERMINOLOGIE

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

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

A CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13220 Rue du Bonnet, allée des Taverniers, rue Barbaroux.

Diverses parcelles de **TERRAIN** à usage de parking (Arrêt P2) en l'état et non clôturées.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit              | Surface          |
|---------|----|----------------------|------------------|
| CH      | 2  | rue du Bonnet        | 00 ha 37 a 64 ca |
| CH      | 3  | rue du Bonnet        | 00 ha 20 a 00 ca |
| CH      | 7  | Allée des Taverniers | 00 ha 76 a 44 ca |
| CH      | 83 | rue Barbaroux        | 00 ha 65 a 95 ca |
| CH      | 84 | Rue Barbaroux        | 00 ha 04 a 84 ca |

Total surface : 02 ha 04 a 87 ca

**TEL ET AINSI** que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, sans exception ni réserve et tel qu'il figure sous teinte jaune sur un plan cadastral demeuré annexé aux présentes.

Il est ici précisé qu'il n'est pas fait aux présentes une plus ample désignation des biens vendus à la demande de l'**ACQUEREUR** qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités.

(Annexe n° 5 : EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL)

#### **BORNAGE**

Le **PROMETTANT** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.

Ce bornage a été établi par le cabinet ATGTSM Géomètre-Expert à AIX-EN-PROVENCE (13090), le [●] et le procès-verbal est annexé.

(Annexe n° 6 : PROCES-VERBAL DE BORNAGE)

#### **ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

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

#### **AFFECTATION**

Le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend y développer un village-entreprise.

#### **EFFET RELATIF**

Apport partiel d'actif sous seing privé en date du 19 juin 2013 par la Société dénommée TOTAL MARKETING SERVICES au profit de la Société dénommée TOTAL RAFFINAGE MARKETING, déposé au rang des minutes de Maître Chantal GAUDRY notaire associé à Paris le 30 septembre 2013.

Suivi d'un acte complémentaire reçu par Maître Emmanuelle REY-MEYER notaire à PARIS 2EME le 10 mars 2017 publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 2 le 30 mars 2017, volume 2017P, numéro 2230.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 13 novembre 2017 et publiée au service de la publicité foncière le 15 novembre 2017 volume 2017P numéro 8125.

#### **CARACTERISTIQUES**

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

#### **INFORMATION PREALABLE**

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique,

l'autre partie ne pourrait 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 ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

### DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le [●] à seize heures.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Toutefois, si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

### REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
  - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
  - au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire.

L'attention du **BENEFICIAIRE** 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.

### **REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE**

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître [●] avec la participation de Maître [●]

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

### **CARENCE**

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

### **En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai**

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquérir.

### **En cas de levée d'option dans le délai**

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.

- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de l'indemnité d'immobilisation au titre de l'indemnisation de son préjudice.

### **FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE**

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le **BENEFICIAIRE** venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

### **INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE**

Le rédacteur des présentes précise, à toutes fins utiles, que la date ci-dessus mentionnée au paragraphe "Délai" ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il appartiendra aux parties de préalablement se rapprocher de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

Le rendez-vous de signature devra en toute hypothèse intervenir au plus tard le [●]



### **PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE**

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

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

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de l'état d'occupation du Parking P2 par des tiers et renonce à tout recours contre le **PROMETTANT** ayant pour objet cette situation (la parcelle CH3 est notamment utilisée par des tiers riverains pour se garer et il existe trois constructions légères sur cette parcelle).

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

### **PRIX -CONDITIONS FINANCIERES**

#### **PRIX**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **UN MILLION QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE SOIXANTE-QUATRE EUROS (1 475 064,00 EUR)** taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : **UN MILLION DEUX CENT VINGT-NEUF MILLE DEUX CENT VINGT EUROS (1 229 220,00 EUR)**.

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : **DEUX CENT QUARANTE-CINQ MILLE HUIT CENT QUARANTE-QUATRE EUROS (245 844,00 EUR)**

Ce prix sera payable de la manière indiquée ci-après.

### **PAIEMENT DU PRIX - MODALITES**

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19 premier alinéa du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiera l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, qui acceptera, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'obligera à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

A cet effet, le notaire remettra au représentant de la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

- une copie simple des présentes avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,
- le décompte des sommes dues par l'**ACQUEREUR**,

- un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

### FRAIS

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

### NEGOCIATION

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

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

### ORIGINE DES FONDS

Le **BENEFICIAIRE** déclare vouloir effectuer le paiement du prix et des frais au moyen de ses fonds personnels.

### INDEMNITE D'IMMOBILISATION – TIERS CONVENU

Les **PARTIES** conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de CENT QUARANTE-SEPT MILLE CINQ CENT SIX EUROS (147 506,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard le [•] et ce à titre de dépôt de garantie à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes sur un compte ouvert au nom du tiers convenu ci-après désigné, la somme de CENT QUARANTE-SEPT MILLE CINQ CENT SIX EUROS (147 506,00 EUR).

Le sort de cette somme, en ce compris celui des intérêts produits par elle le cas échéant, sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

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

b) Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes.

c) Elle sera versée au **PROMETTANT**, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués dans la mesure où cela est convenu aux présentes, d'avoir réalisé l'acquisition ou levé l'option dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le séquestre conservera cette somme pour la remettre soit au **PROMETTANT** soit au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses ci-dessus définies.

Le tiers convenu, Monsieur Jean-michel CHOBERT, caissier de l'office notarial **rédacteur des présentes/participant**, mandataire commun des parties, détiendra cette somme de CENT QUARANTE-SEPT MILLE CINQ CENT SIX EUROS (147 506,00 EUR) pour le compte de qui il appartiendra.

La mission du tiers convenu sera acceptée par la simple réception des fonds et exécutée par la remise de ces fonds à l'une ou l'autre des parties selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

En cas de non-versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues.

En cas de difficulté entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

Le tiers convenu est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

Le tiers convenu sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions sus-indiquées.

### **2. Mission du séquestre**

Le séquestre, mandataire commun des parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - **PROMETTANT** ou **BENEFICIAIRE** - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date ladite somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

### **3. Difficultés entre les parties**

En cas de difficulté entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les parties à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

### **4. Acceptation**

La remise de la somme vaudra acceptation de sa mission par le séquestre.

### **5. Décharge**

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

## **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**

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** 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**

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'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.**

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

**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, électronique ou non, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.**

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** 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 du **BENEFICIAIRE**, 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 le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** 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.

#### **Conditions suspensives particulières**

##### **Conformité du projet avec le plan de prévention des risques technologiques de la MEDE révisé**

Les parties conviennent que le projet de construction du village d'entreprise envisagé par le **BENEFICIAIRE** devra être en conformité avec le plan de prévention des risques technologiques dont la révision complète a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 21 octobre 2019.

Etant ici précisé que suivant arrêté préfectoral numéro 2018-235-PPRT/3 en date du 12 octobre 2022, le délai d'élaboration du plan de prévention des risques technologiques (P.P.R.T.) autour du site de la Société TotalEnergies Raffinage France sur les communes de Chateauneuf-les-Martigues et de Martigues a été prorogé jusqu'au 21 octobre 2023.



##### **Obtention de toute éventuelle autorisation requise en application de la Loi sur l'Eau et accession, par l'autorisation délivrée, au caractère définitif**

La réalisation des Présentes est soumise à l'obtention par le Bénéficiaire de toute éventuelle autorisation requise en application de la Loi sur l'Eau (article L. 214-3 et suivants du Code de l'Environnement) pour la réalisation du Projet devenue définitive ou, si celui-ci entre dans la nomenclature des opérations soumises à simple déclaration, absence d'opposition devenue définitive à la déclaration faite par le Bénéficiaire auprès de l'autorité compétente.

La justification de ce caractère définitif résultera de la production par le Bénéficiaire au Promettant d'une attestation de non-recours émanant de la Préfecture compétente attestant de l'absence de notification de recours gracieux ou contentieux, comme de retrait, ainsi que d'une attestation émanant du greffe du Tribunal

Administratif compétent certifiant que l'autorisation délivrée (ou la non-opposition) n'a pas fait l'objet de recours.

Cette demande d'autorisation ou ce dossier de déclaration sera établi et préparé au nom et aux frais exclusifs du Bénéficiaire qui devra déposer sa demande d'autorisation ou son dossier de déclaration en application de la Loi sur l'Eau auprès de l'autorité compétente au plus tard lors le dépôt de sa demande de permis de construire.

Etant expressément convenu que si les prescriptions de l'arrêté d'autorisation ou celles assortissant la décision d'absence d'opposition imposent au Bénéficiaire la réalisation d'ouvrages et/ou d'équipements de nature à empêcher ou réduire le Projet ou encore de nature à rendre sa réalisation et/ou son exploitation significativement plus onéreuse, les Parties s'obligent à se rencontrer dans un délai d'UN (1) mois, courant de la date à laquelle le Bénéficiaire aura notifié au Promettant l'arrêté ou la décision mentionnant l'existence de prescriptions, à l'effet de convenir des modifications à apporter au Projet de telle sorte que ne soit pas remis en cause leur équilibre économique.

A défaut d'assujettissement du Projet aux dispositions susvisées de la Loi sur l'Eau, la présente Condition Suspensive ne trouvera pas à s'appliquer.

#### Appel à projet « [●] »

[●]

### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

#### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil mais uniquement en ce qu'il concerne le droit de propriété.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- 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 le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

Etant ici précisé que le **BENEFICIAIRE** a une parfaite connaissance de l'état d'occupation du **BIEN** par des tiers (la parcelle cadastrée section CH numéro 3 est notamment utilisée par des tiers riverains pour se garer et il existe trois constructions légères sur cette parcelle) et que ce trouble de jouissance ne pourra être assimilé à une éviction.

### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

### SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, 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 rapportées en une note annexée.

(Annexe n° 7 : NOTE SUR LES SERVITUDES)

### ÉTAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** 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 **PROMETTANT** 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 **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Toutefois, le **PROMETTANT** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

Le **PROMETTANT** supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**.

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, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme étant toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention de se défaire.

### CONTENANCE DU TERRAIN

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

**Impôts locaux**

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

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

La taxe foncière, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** règlera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

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

Le **PROMETTANT** 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.

**CONTRAT D'AFFICHAGE**

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

**CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES****DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME****URBANISME****Enonciation des documents obtenus****Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le [●] sous le numéro [●].

**(Annexe n° 8 : CERTIFICAT D'URBANISME)**

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

**Le **BENEFICIAIRE** :**

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;

- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;

- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

### ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le **BENEFICIAIRE** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

### VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - INFORMATION

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

*"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."*

*L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."*

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.



**EMPLACEMENT RESERVE**

Le certificat d'urbanisme révèle l'existence de deux emplacements réservés.

Le plan annexé précise la localisation de ces emplacements qui ont une longueur de huit(8) mètres.

Ces emplacements ont été constitués aux termes du plan local d'urbanisme pour la création de voies,

Toute construction est interdite à l'endroit de cet emplacement.

Le propriétaire peut mettre en demeure la collectivité ou le service public d'acquiescer cet emplacement.

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation.

**SERVITUDE DE TRANSPORT D'HYDROCARBURES**

L'immeuble se trouve concerné par une servitude d'utilité publique de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression (servitudes relatives à la construction et l'exploitation de pipes-lines d'intérêts général).

La représentation cartographique de cette servitude est annexée et indique les distances en mètres de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par cette servitude.

Cette servitude est annexée aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales des communes concernées.

**DIAGNOSTICS****DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

[ • ]

**DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX****Assainissement**

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

Le **BENEFICIAIRE** déclare en faire son affaire personnelle

**Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

(Annexe n° 9 : E.R.P.)

**Etat des risques de pollution des sols**

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

(Annexe n° 10 : E.R.P.S)

## **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **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 base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

**(Annexe n° 11 : BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES)**

### **Absence de servitude d'utilité publique articles L 515-8 et suivants du Code de l'environnement**

Ni l'état hypothécaire ni les documents d'urbanisme obtenus ne révèlent l'existence d'une servitude d'utilité publique dans le cadre des articles L 515-8 et suivants du Code de l'environnement.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir reçu du préfet de notification d'un arrêté instituant une telle servitude.

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

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

*"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 sa 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."*

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone 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 du même 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 sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur 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."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

## ETAT ENVIRONNEMENTAL DE L'IMMEUBLE

### Diagnostics environnementaux

Le **PROMETTANT** déclare qu'il a fait effectuer les études environnementales suivantes :

**1°) Etude historique et diagnostic environnemental du milieu souterrain en date du 14 mai 2018 réalisé par le cabinet GINGER BURGEAP, dont les conclusions sont ci-après littéralement retranscrites :**

« 8. Synthèse et recommandations

AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE (AMPM) projette la construction d'un village d'entreprises sur un terrain, sis rue Barbaroux à La Mède sur la commune de Châteauneuf-les-Martigues (13), ayant appartenu à la société TOTAL.

Dans ce cadre, CEBTP, titulaire du marché relatif aux études géotechniques pour AMPM a missionné BURGEAP, pour la réalisation d'une étude historique et documentaire et des investigations sur les sols pour évaluer la qualité environnementale et les éventuelles conséquences que la présence d'une pollution aurait sur le projet.

Lors de la visite de site, aucune activité ou installation potentiellement polluante n'a été identifiée. De même, aucun indice visuel de pollution n'a été observé à la surface des sols.

L'étude historique a mis en évidence que le site a été exploité jusque dans les années 1970 pour une activité agricole. Durant les années 1970 et 1980, la zone d'étude a accueilli des constructions dont les activités n'ont pas pu être identifiées. Depuis le début des années 1990, la parcelle a été laissée en friche puis progressivement convertie en zone de stationnement de véhicules.

L'étude de vulnérabilité a mis en évidence la présence d'une nappe vulnérable dont l'usage est sensible en raison de la présence supposée de puits privé à l'aval du site.

Compte tenu de tous ces éléments, et en l'absence de données précises sur les activités antérieures au droit du site, BURGEAP a réalisé des investigations sur les sols jusqu'à 3 m de profondeur selon un plan de maillage de la zone étudiée. Ces investigations ont eu pour but de déterminer si la qualité du milieu souterrain a été ou non dégradée par les activités exploitées sur le site ou en amont (sites BASIAS et BASOL identifiés). Elles ont eu lieu les 21 et 22 mars 2018 et ont consisté en la réalisation de 10 sondages au carottier battu à 3 m de profondeur (ou au refus).

Les résultats des investigations sur les sols ont mis en évidence :

- une zone de pollution concentrée aux hydrocarbures (HCT et HAP) au droit du sondage F4. Bien que peu mobiles et volatiles, ces composés sont considérés comme une source de pollution compte tenu de l'absence d'information concernant son extension et les concentrations maximales la constituant. Celle-ci est susceptible de générer un risque sanitaire vis-à-vis des futurs usagers du site ;
- un dépassement des seuils d'acceptation en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) pour les HAP au niveau du sondage F4. Les éventuels déblais issus de cette zone présentent des teneurs compatibles avec les filières d'élimination de type ISDND ou biocentre.

Dans ce contexte, BURGEAP recommande :

- sur la base des plans du projet, la réalisation d'investigations complémentaires sur les sols au voisinage du sondage F4 afin de circonscrire verticalement et latéralement la zone de pollution concentrée aux hydrocarbures identifiée. Ces investigations permettront d'évaluer la compatibilité environnementale des sols avec les usages envisagés.
- en cas de terrassement au droit de la zone de pollution concentrée, l'orientation des déblais vers les filières d'élimination adaptées (au stade de cette étude, il s'agit des filières de type ISDND ou biocentre). »

**2°) Etude géotechnique préliminaire de site (Rapport numéro CAI2.H.883-15) en date du 11 juillet 2018, dont les observations majeures sont ci-après littéralement retranscrites :**

« On s'assurera que la stabilité des ouvrages et des sols avoisinants le projet est assurée pendant et après la réalisation de ce dernier.

Les conclusions du présent rapport ne sont valables que sous réserve des conditions générales des missions géotechniques de l'Union Syndicale Géotechnique fournies en annexe 1 (norme NF P94-500 de novembre 2013).

Nous rappelons que cette étude a été menée dans le cadre d'une étude préliminaire du site et que, conformément à la norme NF P94-500 de novembre 2013, une étude de conception de niveau avant-projet (G2AVP) puis projet (G2 PRO) doivent être envisagées (collaboration avec l'équipe de conception) pour :

- dimensionner les fondations en fonction des sollicitations transmises par la structure,
- permettre l'optimisation du projet avec, notamment, prise en compte des interactions sol / structure ;
- vérifier la bonne transcription de toutes les préconisations dans les pièces techniques du marché.

Dans ces conditions, chaque ouvrage devra donc faire l'objet d'une étude spécifique dès la phase avant-projet (mission G2AVP) avec réalisation d'un programme géotechnique spécifique (sondages et essais complémentaires) pour préciser les adaptations au sol en phase avec sa conception.

Une campagne de sondages complémentaires (pénétrromètres statiques, dynamique, reconnaissances complémentaires, essais pressiométriques, reconnaissances de fondation des murs mitoyens le cas échéant) sera indispensable au droit des futurs ouvrages pour vérifier la présence ou non de poches molles en

profondeur, et/ou de points durs, sources de tassements différentiels en fonction des implantations retenues.

*Un suivi piézométrique est en cours jusqu'en novembre 2018 et nécessitera d'être poursuivi sur une période minimale de un an. »*

**3°) Investigations complémentaires (sols et eaux souterraines) et estimations des coûts de gestion des matériaux impactés établi le 10 octobre 2019 par le cabinet ANTEAGROUP, dont la synthèse et les recommandations sont ci-après littéralement retranscrites :**

*« . 6. Synthèse et recommandations*

*6.1 Résumé technique*

*« Aix-Marseille-Provence Métropole (AMPM), projette la construction d'un "village d'entreprises" sur un terrain appartenant à la société TOTAL Raffinage situé 34 rue Barbaroux à la Mède sur la commune de Châteauneuf-les-Martigues (13).*

*Le site a fait l'objet en mai 2018 d'une étude historique et documentaire ainsi que d'un diagnostic initial de la qualité des sols pour le compte de l'AMPM (rapport BURGEAP-réf. C SSPSE173122/RSSPSE07498-01).*

*Les principaux éléments du dossier ont mis en évidence :*

- L'absence d'installations classées pour la Protection de l'Environnement au droit du site,*
- La présence d'anomalies en hydrocarbures sur les sols, au droit d'un sondage (F4).*

*Compte tenu de l'anomalie détectée en hydrocarbures, TOTAL Raffinage a souhaité réaliser des sondages complémentaires afin de confirmer ou infirmer l'impact mis en évidence au droit de F4A et de vérifier la qualité des eaux souterraines, notamment en aval du site.*

*Dans ce cadre, 7 sondages de sol ont été réalisés au droit et autour du sondage F4A du 29 au 30/07/2019. Quatre piézomètres complémentaires ont été par ailleurs implantés du 30 au 31/07/2019 sur le site afin d'intercepter la nappe superficielle.*

*Les résultats des investigations ont mis en évidence :*

- Un contexte géologique caractérisé par la présence de remblais reposant sur des colluvions. Au sein des colluvions circule une nappe superficielle, limitée à sa base par les marnes grises du Gargasien. Cette nappe superficielle a été recoupée à une profondeur comprise entre 1,5 et 4,5 m par rapport au niveau du sol.*

*La direction générale d'écoulement est Nord-Est en direction de l'Etang de Berre. Compte tenu de sa faible profondeur, cette nappe reste vulnérable aux éventuelles pollutions de surface. Cette nappe n'est pas utilisée à des fins AEP. Toutefois, il ne peut être exclu complètement la présence de puits privés non déclarés pour des usages domestiques.*

- Les résultats d'analyses ainsi que les observations ne mettent pas en évidence d'impact sur les sols. L'impact en HAP observé en mars 2018 au droit de F4A n'a pas été retrouvé. A noter que les investigations réalisées en Mars 2018 n'ont pas été géoréférencées.*

- Les résultats d'analyses des eaux souterraines ne mettent pas en évidence d'impact au regard des composés organiques (hydrocarbures, solvants,...) et inorganiques (éléments traces métalliques) recherchés. »*

*6.2. Recommandations*

*Avant les travaux du site (terrassement), et en cas d'abandon des piézomètres, ces derniers devront être comblés selon les prescriptions de la norme NF-X-10999 d'août 2014.*

*Dans le cadre des travaux, un respect des consignes habituelles d'hygiène et de sécurité dans le domaine des travaux sur les Sites et Sols pollués sera appliqué (cf. Hygiène et Sécurité sur les chantiers de réhabilitation de sites pollués, ADEME, INRS, juin 1995. »*

**4°) Compte rendu concluant la mission d'investigations géotechniques confié au cabinet FONDASOL en date du 18 avril 2018.**

Les investigations suivantes ont été réalisées, savoir :

« -2 sondages destructifs au taillant diamètre 64 mm, notés SP1 et SP2 descendus à 10 m de profondeur avec essais pressiométriques tous les mètres. Ces sondages ont fait l'objet d'un équipement piézométrique.

- 10 sondages carottés notés F1 à F10, descendus à 3 m de profondeur.

Ces sondages ont fait l'objet de prélèvements d'échantillons remaniés.

- 10 essais de pénétration dynamique PDB1 à PDB10 dont 4 ont été doublés pour cause de refus prématuré (PDB1 bis, PD5bis, PD8bis et PDB9bis).

*Un plan de situation, un plan d'implantation des sondages, les coupes lithologiques de sondages avec les résultats des essais pressiométriques et les résultats des essais de pénétration dynamique figurent en annexes. »*



Ces études environnementales sont demeurées annexées aux présentes.

**(Annexe n° 12 : DOCUMENTATION ENVIRONNEMENTALE)**

**Déclarations du PROMETTANT**



En conséquence, le **BENEFICIAIRE** :

- Déclare avoir parfaite connaissance des déclarations faites par le **PROMETTANT**
- renonce, d'une manière générale, à tout recours, compris en cas de recours des tiers, contre le **PROMETTANT**, ayant pour cause l'état du sol, du sous-sol, des eaux souterraines et de la nappe phréatique des **BIENS**, et s'oblige à informer tous ses ayants-droit et ayants-cause de cette renonciation ;
- et prendra à sa charge toute réclamation des tiers ou de ses ayants-droit, ayants-cause, locataires ou occupants de l'immeuble se rapportant à l'état environnemental dudit immeuble.

Le présent article devra être intégralement reproduit dans tous les actes de transfert de propriété ou de jouissance à intervenir ultérieurement et devra comporter en annexe l'ensemble de la documentation visée au présent article.

**FISCALITE**

**REGIME FISCAL DE LA VENTE**

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il est assujéti au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, dans le cadre de son activité économique, et qu'il agit en tant que tel au titre du présent Contrat ;

- qu'au jour de la Vente, conformément à la législation en vigueur, le BIEN est qualifié de bien immobilier bâti, achevé depuis plus de cinq (5) ans.

- qu'il souhaite exercer l'option à la TVA telle que prévue à l'article 260 5° bis du Code général des Impôts, permettant ainsi de bénéficier d'une dispense de toute régularisation de TVA au titre de l'article 207 Annexe II du Code général des Impôts, conformément à la doctrine administrative (BOI-TVA-IMM-10-30-20210317 n°140 )

En conséquence, la Vente à intervenir sera intégralement soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

[ • ]

#### 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**

La taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts, à la charge du vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, n'est pas due, le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition n'étant pas supérieur à 10.

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

#### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

Apport partiel d'actif sous seing privé en date du 19 juin 2013 par la Société dénommée TOTAL MARKETING SERVICES au profit de la Société dénommée TOTAL RAFFINAGE MARKETING, déposé au rang des minutes de Maître Chantal GAUDRY notaire associé à Paris le 30 septembre 2013.

Suivi d'un acte complémentaire reçu par Maître Emmanuelle REY-MEYER notaire à PARIS 2EME le 10 mars 2017 pour une valeur de huit millions sept cent soixante-huit mille cent soixante-cinq euros (8.768.165,00 eur) (en ce compris d'autres biens).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 2 le 30 mars 2017, volume 2017P, numéro 2230.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 13 novembre 2017 et publiée au service de la publicité foncière le 15 novembre 2017 volume 2017P numéro 8125.

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : la DIRECTION DES GRANDES ENTREPRISES 6-8 rue Courtois 93505 PANTIN CEDEX où elle est identifiée sous le numéro 52922174900011.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

#### **DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, le **PROMETTANT** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de la DIRECTION DES GRANDES ENTREPRISES 6-8 rue Courtois 93505 PANTIN CEDEX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

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

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

#### **DISPOSITION TRANSITOIRES**

##### **SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES**

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

##### **REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT**

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

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

Toutefois, en cas de décès du **PROMETTANT** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, le **BENEFICIAIRE** pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.



### CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

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

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,
- l'exception : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au **PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

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

### PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de [●]

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

### REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à [●], notaires, titulaire d'un office notarial dont le siège est à [●] des honoraires, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de [●], qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à la Société par actions simplifiée dénommée « KL », notaires, titulaire d'un office notarial dont le siège est à Paris (75002), 5 rue de la Bourse en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

La convention d'honoraires signée et établie préalablement est annexée.

### PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte

opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

### **POUVOIRS**

Les parties confèrent à tout cleric ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

### **COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS**

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

### **FACULTE DE RETRACTATION**

#### **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, le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

### **ENVOI ELECTRONIQUE**

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et

de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

### **ADRESSES ELECTRONIQUES**

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

TotalEnergies Raffinage France: [●]

METROPOLE d'AIX-MARSEILLE-PROVENCE : [●]

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

*"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".*

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

*Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."*

## **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 délégué, 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contactées 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 sans renvoi**

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

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.